

别拿投资

反宅事

买房 炒房 租房必读

王健林 著



The Worst Or Best
Investment

WANG JIANLIN

WANG JIANLIN



目录

Content

- [自序](#)
- [借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨\(1\)](#)
- [借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨\(2\)](#)
- [借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨\(3\)](#)
- [借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨\(4\)](#)
- [奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱\(1\)](#)
- [奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱\(2\)](#)
- [奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱\(3\)](#)
- [通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡\(1\)](#)
- [通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡\(2\)](#)
- [通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡\(3\)](#)
- [谁在造市谁在“造”价\(1\)](#)
- [谁在造市谁在“造”价\(2\)](#)
- [谁在造市谁在“造”价\(3\)](#)
- [谁在造市谁在“造”价\(4\)](#)
- [谁在造市谁在“造”价\(5\)](#)
- [“地王”地块：革了谁的命\(1\)](#)
- [“地王”地块：革了谁的命\(2\)](#)
- [“地王”地块：革了谁的命\(3\)](#)
- [“地王”地块：革了谁的命\(4\)](#)
- [宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标\(1\)](#)
- [宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标\(2\)](#)
- [宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标\(3\)](#)
- [宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标\(4\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(1\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(2\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(3\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(4\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(5\)](#)
- [地产业：国民经济的“带头大哥”\(6\)](#)

自序

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”

5000年历史的文明古国，一代代中国人孜孜不倦地追求着“居者有其屋”的生活理想。

30年的坚定改革开放，30年的快速经济发展，为现代中国经济与社会发展累积了丰硕的成果，也圆了许多国人的住房梦。这30年里，后10年是中国的房地产年，也是中国的城市住房年。

我正是在中国房地产业蒸蒸日上、矛盾也开始深化与激发的时候进入到这个领域的。

几年来，我努力以一位学者被赋予的使命感去观察房市，思考房市。尽管它的发展时间很短，尽管它还有诸多问题。但不能不说，短短10年时间，它完成了过去50年的历史任务。

我们幸运地生活在这个时代，只要通过努力和拼搏就可以获取阳光、空气与温暖的时代。

阳光总在风雨后，这是历史对我们的馈赠。

但是，我们绝不能忽视，一些工作与生活在城市的人，其人居环境却还不如农村；我们也绝不能忽视，一群正在建设城市的人，却一直不能居于其中。

也许，我们致力于这个事业，应致力于住房事业更加完善、更加和谐、更加人道。

本书凝聚了我参与房市几年来的思考，也是我与同事、朋友以及学生们对房市的共同探索的结晶。

在这市场蓬勃发展10年、矛盾冲突积累5年之际，我们不断地反思，不断地探索，因为过去的几年里，没有人能很清楚地告诉我们，中国房市到底怎么了……

2008年6月于北京师范大学

借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨(1)

话语者：华远地产董事长任志强

根据国土资源部土地违法违规的调查报告，已知全国上百万起违规行为中，无一不是由地方政府或官员参与的。而在社会舆论与媒体中，却是由开发商在背这个黑锅，包括大量的所谓专家还亮出了“开发商威胁政府”的大旗.....房地产行业就应该暴利;买卖有理，炒房无罪，禁止炒房就是违宪.....中国应分富人区、穷人区.....开发商的成本，就如同老婆的胸部.....商品房只给中高收入者住，我不考虑穷人.....

房价何去何从，2008年是不是涨与跌的分水岭？2008年奥运会后房价会降下来吗？这是当前老百姓最关心的问题。有人声称奥运会后房价下跌是大势所趋，已成定局；有人则回应这是恶意批评者的一厢情愿。两种观点针锋相对，闹得沸反盈天，使老百姓无所适从，不知是应该尽快买房还是应该继续观望。

房价守望者

观望，已经成为2007年底、2008年初以来房地产市场的显著标志。绝不单单是老百姓，开发商和政府也都加入了观望的队伍。

●老百姓在观望

自2003年房价开始猛然攀升以来，老百姓便开始叫苦，中央政府也开始频繁出台政策措施。先是紧缩供地，然后限户型、限面积，而后引导需求、调整投资结构，再加大提供廉价房、限价房，最后是严查不法交易，等等。一系列眼花缭乱的调控政策，让老百姓感觉到政府似乎已经勒住了飞奔的房价之马。但梦想总不照现实进行，房价越调越高的事实不容回避。因此，老百姓一改过去“积极”买房的态度，进入了短期的“观望”阶段。应该说，老百姓的消费观念具有“羊群效应”，大家买我也买，大家不买我也不买，这就像一股潮流一样影响着人们的买房行为。而且，买涨不买跌的总体态势也左右着人们的心理

变化。房价节节攀高，上升迅猛，大家可能都坐不住了，生怕明天房价又创新高，今天抓紧出手。而如果房价停滞不前，市场预期灰暗，那老百姓都开始静静等候了。也就是说，如果今天刚买了明天房子又跌了，岂不损失惨重？而且，中央政府亲民、为民政策的价值取向也使得各级政府部门不得不正视房价问题给社会生活所带来的巨大影响，这也让更多购房者有足够的理由等待政府下一步政策措施的出台，把房价控制在居民可以承受的能力范围之内。所以，老百姓的观望是最朴实、最简单的观望。这种观望和对股市的观望很相似：买涨不买跌，别人买我也买。

●开发商在观望

开发商的观望源于两点。一是坚信房地产是支柱性产业，国家和政府不会坐视房价暴跌。毕竟房价连着银行贷款，银行贷款又关系到金融稳定。国家既然要指望房地产业增加GDP，就一定会在适当的时候采取适当的措施抑制房价下滑。第二是他们认为房市的冬天是暂时的，是短期的。因为土地供给量非常有限，而住房需求又逐年增多，所以，由基本供求关系决定的价格一定会回到一个合理的层面上去的。正是基于这两种判断，虽然销售持续遇冷，但有很多开发商还在坚守价格底线，不降价，不打折。他们在等待房市的春天，就像在等待闺中的姑娘能嫁个好人家一样。

●地方政府在观望

作为地方政府来说，是两头受气，受委屈。地方政府既要让住房成为经济发展的支柱性产业，又希望它具有社会保障的基本职能；既要让它促进效率，又想让它兼顾公平；既希望通过政策干预抑制房价增长过快，又不希望对住房商品化的改革以及住房市场造成太大冲击。可以说，正是地方政府的这种矛盾心态，让目前的房市情景扑朔迷离。不是不愿意干预房价，不能合理控制房价，而是不希望伤害市场；不是不愿意看到房价持续上涨，以带动经济的迅速发展，而是一贯的亲民政策又决定着它必须帮助老百姓解决住房难问题。可见，当

住房产业普遍地支撑起世界各地经济增长的同时，又怎能让政府在房地产领域把十几年来努力推进的市场机制轻易放弃呢？当几十年如一日的亲民政府形成固定模式之后，我国政府又怎会眼睁睁地看着老百姓买不起房子而袖手旁观呢？所以，地方政府的观望必定是犹豫的观望，是为难的观望。

●观望到何时？

变化是市场的特点。所以，各方的这种观望态势也不会持续太久。我们讨论问题，还应当回到事情的本源上去：居民要买房，开发商要赚钱，政府要GDP增长……因此，观望必定是短期的，整个市场也不会在徘徊中持续不前。同样，过高的房价也不会永远持续下去。

购房小贴士：单身购房5妙招

单身者购房，在选购房屋时，应注意以下几点：

(1)多跑楼盘，多比较。切不可因为麻烦而仓促决策，正因为是一个人的住房，所以才要选到合适称心的为止。

(2)尽量购买现房，不买期房，避免?入交房纠纷。

(3)买二手房时，千万不要与中介公司的销售员唇枪舌战，一定要直接与房主沟通，因为房主是最急需抛房的人。

(4)通常房主急于尽快销售房子，你可砍掉小额的房价，或者用办证、税款等借口压低房价，建议可以找一位熟悉房产的人士陪同，以免过度消耗精力。

(5)单身买房，要考虑到将来结婚后房产归属问题，所以房产证的署名要慎重。

高房价不具可持续性

近来，上海、北京、深圳等一线房市的变化似乎有点扑朔迷离。但可以肯定的是，房价上涨趋势已经变得不可持续，这是市场预期已经出现逆转的结果。

●供给政策不改预期

这几年来，房市供不应求的背后隐藏着大量的投资性需求，而隐藏在投资性需求背后的是预期：

当投资者预期房价上涨、房产投资收益会增加时，便会形成预期的购房需求，而这种需求反过来就成为推动房价上涨的最大动力。这正是房价大涨的内在逻辑。

宏观调控政策是对预期施加影响的重要变量。然而，2007年8月初国务院“24号文”出台之前的所有宏观调控政策措施，其核心都是供给导向的，即试图通过增加市场供应量来调节供求、平抑房价。

但是，在住房按揭制度的支持下，很多不打算在短时期买房的人都加入到了眼下的购房大军中，而投资性购房也有很便捷的信贷政策支持，两股力量合起来，让新增的住房供应量顿时成为杯水车薪，政策对抑制房价上涨力不从心。

●5年房价大涨30年财富分配

一边是不断加强的预期，一边是调控政策上的无能为力，使房价涨幅连续几年来远远高于GDP增长水平，更高于居民收入增长水平。

借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨(2)

在迅速发展的房地产业和不断加快的城市化进程背后，是改革开放近30年来，国民财富分配与再分配的革命性调整：新兴的富裕阶层最先在市场上实现了自住房的市场化，同时也是投资性住房需求的主体，而房价的高涨使他们从房产的投资中获益颇丰；与之相比，广大中低收入家庭群体由于受到收入增长水平的限制，对中国住房体制与住房产业发展的反应自然会“慢一拍”，其中一部分中低收入家庭进入楼市，犹如股市中的跟进者一样，被高企的房价套牢，而更多的中低收入家庭，面对日渐高涨的房价，只能“望房兴叹”。因为，市场从来都是只认有购买力的“需求”而不认无购买力的“需要”。

●24+359：让预期方向掉了个头

国务院“24号文”与央行359号文的出台，标志着房地产宏观调控方向的转变。

“24号文”将解决中低收入家庭住房困难问题上升到了“民生”与“公共服务”的政府职能高度。政策中的70%的土地供应指向包括中低收入家庭在内的保障性住房建设将重新划分目前的房市格局：一类是70%的民生性、政策性的住房，它们的价格会受到政策的限制；剩下30%的住房供应将充分发挥市场的自主调节功能。由此，相对于70%的政策性住房来说，30%的市场性住房会大大抑制投资性住房需求，因为投资性购房者很难在市场上找到“下家”，市场性住房的投资增值功能必将被大大削弱。

此外，央行359号文增加了投资性购房的融资成本，也将抑制住房投资性需求在市场上的实现。这一需求管理型宏观调控政策将会对市场产生极大的激励，从而改变市场的预期，弥补以往政策中的不足。

事实上，北京、上海、深圳、广州等一线城市目前的市场状况正好反映出宏观调控新政策的影响，相信随着政策的进一步落实，投资

者对楼市的预期会进一步改变，从而减少住房市场的需求，特别是投资性需求，缓解住房市场的供求矛盾，让房价的“表现”更加理性。

购房小贴士：二手房交易需注意

随着住房交易的增多和市场上新房供应的不足，越来越多的人开始购买二手住房。这里要提醒大家的是，购买二手房与购买新房不尽相同，在购买前，大家应该做好下面的几步工作：

第一步要做的是要求卖方提供合法的证件，包括产权证书、身份证件、资格证书以及其他证件。这里，产权证书是指“房屋所有权证”和“土地使用权证”。身份证件是指身份证、工作证和户口簿。资格证件是指查验交易双方当事人的主体资格。例如：商品房出售要查验出售方房屋开发经营资格证书；代理人要查验代理委托书是否有效；共有房屋出售，需要提供其他共有人同意的证明书等。其他证件是指：出租房产，要查验承租人放弃优先购买权的协议或证明；中奖房产，要查验中奖通知单和相应的证明等。

第二步是向有关房地产管理部门查验所购房地产产权的来源。要主要搞清楚这个几个方面的内容：（1）房主是谁，假如为共有财产，则应注意各共有人的产权比例及拥有权形式；（2）档案文号，即该宗交易的文件编号，假如查询者希望获得整份文件，可依此编号向有关方面取阅该文件副本；（3）登记日期，此日期为该项交易的签订日期；（4）成交价格，即该项交易的成交价，查询者应注意如果成交价是注明“部分成交价”，则代表该成交价不单只包括该房屋，并且包括其他房地产成品；（5）其他内容，如房屋平面图等。

第三步是查验房屋有无债务负担。房屋产权记录只登记了房主拥有产权的真实性以及原始成交情况。至于该房屋在经营过程中发生的债务和责任，则必须查验有关的证明。包括：抵押贷款的合同、租约等，还要详细了解贷款额和偿还额度、利息和租金的金额，从而对该房产有更深入的了解。另外，购房者还需了解的内容有：所购房有无抵押、房屋是否被法院查封等。

附录：

勇气

——改编自梁静茹《勇气》

终于做了这个决定

别人怎么说我不理

只要房价还要继续涨

我愿意砸锅卖铁都买了它

我知道买房不容易

我的心一直温习说服自己

最怕明天更买不起

买房真的需要勇气

来面对涨涨跌跌

只要房价一直高涨

我买得就有意义

我们都需要勇气

去相信房价还会涨

通货膨胀我能不害怕

多少还会留下套房

买房真的需要勇气

来面对涨涨跌跌

只要房价一直高涨

我买得就有意义

如果我的钱袋太瘪

今天还买不到你

你能不能稍稍降价

我虽然心太急

更害怕错过你

买房真的需要勇气

来面对涨涨跌跌
只要房价一直高涨
我买得就有意义

借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨(3)

我们都需要勇气
去相信房价还会涨
通货膨胀我能不害怕
因为多少还能留下套房
预测房市学者沦为算命先生

每到年底，各大房地产主流媒体都会进行年终盘点，同时预测房市来年走势。往往这时候，学者的毁誉参半周期也再度来临，在这方面，学者几乎沦为了算命先生。

●经济学家与算命先生的相通之处

经济预测，是经济学者职业中的一个组成部分，这在社会科学里是比较特殊的。不仅如此，细细推敲还会发现，学者与算命先生差不多。

首先，二者都是对未知的东西发表先知先觉。这一点特别玄乎！几千年来，算命先生多半是借用神、鬼之类的东西来唬人，反正没有人能说得清楚，信则有，不信则无。但凡奔向算命先生的，都是信其有的。

学者自然无法借用神鬼，这也可能是经济学家的出现远没有算命先生的出现历史悠久的原因吧。所以，学者预测，一凭工具，现在基本上都流行弄一些大家都搞不懂的模型来说事儿，这样大家轻易不敢说对与错；二凭经验与感觉，一次说对了就会助长自信，培养“掐指一算”功夫；三凭名气，大腕说话，不管对错，必招眼球！

其次，“一张桌子上坐下俩先生”，这是算命时大忌。如果同时找两个算命先生来，他们八成会打起架来。

经济学界也颇有此风。比起别的学科来，在经济学里常常听到某某高人与某某高人不和的消息，甚至有时候还逼着当事人出来澄清，由此可见一斑。因此说，学者跟算命先生作风也最为接近！

第三，准与不准，都可以混饭吃。算命先生游走于四方，茫茫世界，人们很难在一生中遇到同一个算命先生两次。学者则有所不同，年度一次，极具周期性，预测准与不准，是有个圈子的。因此，每每聚会，人们会谈及一些经济学家，会一语道破“此君预测向来不准”，甚至有好事者还会在网上评出一些“最不准”的经济学家。但是，预测准与不准，对于学者总体来说没有什么影响，而对于个人来说也更无大碍。

那么，为什么学者算不准却仍有市场呢？因为，它能迎合某种主观需要。老百姓是带着情感去算命的，都知道算命先生有灵的有不灵的，都知道自己的命有好有坏，但都希望算命先生说点好的，也算图了个吉利！

老百姓会在茶余饭后看看学者是如何预测房价的，同样道理，大都希望听到自己喜欢听的：没有房子的老百姓，自然喜欢听到房价下跌的好消息；而有了房子的老百姓，自然喜欢听房价涨，但这时候，他已经不是个老百姓了，已经成了投资者，有了固定的地产投资收益。

●学者预测房市的难处

根据经济学中的市场逻辑理论，经济学家可以对市场进行预测。但是，学者预测比算命还难。

预测是建立在严格的假定和对市场的充分了解的基础上的，是建立在科学的理论基础上的，从科学的角度上，预测本身就是一件很难的事。

但是，对于老百姓来说，对房市的观测结果是有主观倾向的，对于苦受无住房之苦的老百姓来说，最想听到的“福音”就是房价下跌或者不涨。

作为学者，其学术中立自然要求其不考虑某一社会群体的需求，这样才能保住其科学及科学的真理性。如果学者要考虑某一社会群体的需求，那就不用拍脑袋苦思冥想了，直接看一下老百姓的呼声就可

以了。因此，就有一些学者选择了后者，让房价在他的口里下跌，事隔不久之后，再度大喊一声，一部分老百姓事后连呼上当，另一些则仍然听信，但新政三年了，房价没有跌下去，老百姓吃亏了，由于事先已经很信此“仙”，事后也不好改口，尚且他还一直为百姓说好话！而这种学者已经颇为跟算命先生接近，因为他已经具有仙气，老百姓只能自认倒霉，而不敢或者不愿意抱怨先生。

老百姓是要学者，还是要算命先生？

●尊重学者独立精神

凡有大涨或者大跌论者，都是持不负责任的态度的，老百姓若听信，则会产生判断和决策上的失误。

因此，学者决不能图自己痛快，图吸引眼球，那就失去了学术的中立性。

这几年，学术权威在社会中日渐下挫，就是缘于此。

从总体上看，尽管中央政府在调控中花了很大力气，然而问题仍然很多，但也要看到房价可控制性、可调控性，2007年下半年以来房价调控政策的效果是明显的。

当然，从学者的角度来看，问题很多，政府在很大程度上，很多时候都难以让学者满意，因此，学者总在不断地、善意地批评政府，政府也越来越客观地看待学者的意见，这正是社会民主的一大进步。

不仅如此，学者从来都是在极端假设的情况下来发表自己的观点，并不意味着其观点就灵，事实上恰恰相反，学者的观点往往很难对实践有直接的指导意义。

因此，对中国房价趋势的研讨，不能去主观臆测，要从成绩中看问题，从问题中看成绩。无依据无科学地去臆测，没有什么好处。

认识中国的房市问题，稳健一点、客观一点、辩证一点、中庸一点，这样的话，结论可能会可信一点。探讨中国房市问题，可以深刻一点、严肃一点、多批评一点。

购房小贴士：购房时别忘关注物业管理情况

在购买房屋时，不要只看到房屋本身的好坏，还应当关注与之相关的物业管理情况。通常包括以下几个方面的内容：

（1）水、电、煤、暖的费用如何收取，是上门代收还是自己去缴；

（2）观察电梯的品牌、速度及管理方式，观察公共楼道的整洁程度及布局；

（3）小区是否封闭，保安水平怎样，观察一下保安人员的数量和责任心；

（4）小区绿化工作如何，物业管理公司提供哪些服务；

（5）物业管理费的收取标准及费用是多少；

（6）是否有停车位以及停车位的费用等。

谈“拐点”不如谈抄底

一段时间以来，开发商在叫冷，但现在看来，最冷的还是老百姓！

借给炒房人一把望远镜:2008房价是跌是涨(4)

●“拐点”是个常识性错误！

一个正常的房市正常调整被炒“拐”了，“拐点论”首先让开发商有点担心，但最无所适从的是老百姓。因为开发商可以调整，或坚守价格阵地，或适度回调价格，但老百姓却更加一脸茫然：买还是不买？

但经济学家和开发商，都不会承认“拐点”的，因为这会犯常识性错误。

在2008年初的一些高层论坛中，大家一致的看法是：不知“拐点”是何物！现代经济学200多年来都没有用过个词汇来表述房地产市场周期，也不知其标准，因此大家审慎地不用这个词汇。

往年大谈“拐点”的常常是一些混迹于经济学学者和地产开发商边缘的人。他们的“拐点”说法往往在一定时间、一定区域内“泛滥成灾”，但通常寿命不长，不久便销声匿迹了。

2007年则大大不同，来自于开发商内部的不同声音的确助了圈外人物的兴，让他们可以尽情地大吐口水，还可以拿开发商中的代表加以引证，这一点也是让老百姓最不安的：因为以前圈外人士的口水仗对预期影响甚小，2008年房市的确受预期影响甚深。

●房价调整应受到欢迎

房价在中国经历了两年的政策调整后，不大可能大起大跌。而且在把握房市预期时，须注意房市具有特殊的地域性特点。每一个地区市场都有其自身逻辑，在上海是真理，在北京可能就是谬论。某一地方购房者因预期房价下跌而使更多的购房者步入观望者行列，从而使房市短时间内进入低迷期，成交量下降，如果某一阶段市场供应量加大，引起价格的下跌也完全有可能。2007年年末房市低迷，就有这种因素在起作用。

这次调整是个可喜的改变，让开发商知道会有调整，以前一谈房市，从来不眨眼的，开口就是20~30年。老百姓也应该感到可喜，至

少它道了一个道理：房市出现调整的迹象，每个行业都会有来自市场的调整，房市调整得有点迟。

●关注土地财产性收入

当然，既是调整，就一定还会恢复上涨，这也是常识。

所以大家千万不要听信了“拐点”，就一直等下去，一直等到房价又迅速上涨才醒过神来。

因此，关注“拐点”，不如关注“抄底”，抓住这一次小调整的机会，在房价大幅上涨之前作出决策。

几年前购房的人做梦都没有想到，几年下来，自己的财产性收入少则翻了一番，多则几番！

现在还没有买房的人一定要想清楚，在没有天灾、人祸、经济衰退的前提下，城市土地价值、房价都会向上运行，比起前些年的人来说，现在买房已经是晚了！

少看“拐点”的争论，多看市场行情！

购房小贴士：购房谈判技巧之物业详细状况

探明物业的详细情况是争取主动位置的关键。

购房人了解房屋外部环境的同时，重要的还应该详细了解所意向购买房屋本身情况。其中必须要了解的信息包括：房屋开发手续是否健全；开发商的信誉和知名度；如果是销售代理商售房，则应对代理的资质情况进行了解；房屋建筑、装修质量；房屋建筑进度是否与先期承诺吻合；房屋实际销售率；房屋设计、规划存在的不足和缺陷。

有关开发手续问题。凡是规范的开发房地产项目，都应有企业营业执照、项目规划许可证、国有土地使用证、销售许可证等证件。

如果这些证件没有或不齐，说明项目本身的手续不健全。

此时，如果你确有购买的意向，你可以留下联络地址或电话，但言语、表情之间一定不要让对方感觉出你对此物业有了极大的兴趣，只要把主要信息了解到就可以了，其他的话题少说为佳。因为此后，售楼员有了你的联系电话，就会不断地向你追问是否已拿定购房的主

意。这一过程中，在不向对方承诺肯定购买他的物业的前提下，你可以耐心地听取对方的介绍。但同时，你真正要做的事情，就是要在不经意谈话间，让对方主动地提出诸如让价比例、付款方式等可承诺的优惠条件。

等到了决定签约的阶段，为了争取得到最大限度的优惠条件，你就可以把你所了解的该物业和其他一些相关物业的情况，不失时机地抛给对方，让对方明白，你已经做了最充足的多方面的准备，只有他多做让步，才有把你留住的可能。

奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱(1)

2008年是中国年，2008奥运会北京商机无限。2008为中国带来的种种商机，是不是也会降临到房市头上？才3月份，北京市所有宾馆、饭店价格已刷刷上调；租赁市场一片繁荣，为了能看奥运会，别说“押一付三”了，“压二付六”吧，正好能赶上开幕式.....奥运会前后的中国房市，将会经历怎样的心跳？牛眼看跌，熊眼看涨，哪个更靠谱？汉城VS雅典：谁是北京的未来？奥运会与房价：是棒打不散还是强扭在一起？

奥运与房价涨跌：哪个更靠谱

●熊眼看跌

一些官方、半官方的研究机构与人士是看跌房价的主力。

早在2005年6月，国家发改委宏观经济研究就出台报告预测：“楼市供求结构正悄然发生逆转，热火朝天的楼市将在未来两年遭遇重创，早则从2008年开始，迟则到2009年，房价将会下跌。”该机构某研究人员更是声称：“不仅房价的增幅将回落，不少城市的绝对房价也将下降，与奥运概念有关的地产项目必然会在奥运会后受到影响。”这可谓是在看跌2008房价的最早声音。

2007年6月，北京奥运经济研究会发布了“2008北京奥运经济报告”，指出北京房地产市场存在着严重泡沫，大胆预测了2008年以后北京房价进入下跌调整期。

紧跟其后的是北京市社科院，在其发布的《2007北京蓝皮书》中指出，北京房价涨幅大大高于物价、地价增长幅度，也高于居民可支配收入增长幅度，认为北京楼市供不应求纯粹是一种表象，奥运会过后，北京房价肯定会理性回归。

还有一些业内人士认为，奥运会申办成功引发了房地产开发商对未来需求过高预期，造成北京市住房供给严重过剩，其他各地开发商也纷纷开发一些跟奥运有关的房地产项目，把奥运打造成一种营销概

念。目前的市场购买力，基本上是由人们对奥运过高预期所推动的，渐行渐远，当前房价存在严重虚高，远远超过了居民购买力所能承受的水平。随着奥运会落下帷幕，国内国外看奥运的人将会一哄而散，到时北京、上海等一线城市的房价就肯定会跌下来。北京、上海等大城市房价跌下来了，全国房价自然也就降下来了。历史经验表明，奥运会主办国房价在奥运会来前疯涨，奥运会后暴跌，这也是我国当前房价现状的真实写照。

在这一派眼里，2008年房价必跌！

●牛眼看涨

同样，支持2008年奥运后房价会继续上涨的声音也很响亮。

高盛高华证券公司在2007年1月发布的一份报告对2008年后房价持乐观态度。报告指出，政府为了促进社会和谐，将支持居民的住房消费，而为了确保农田，将进一步严格控制土地供应，这种需求与供给之间的巨大矛盾将支持2008年后房价更加迅速上扬。

2007年12月，中国指数研究院发布的一份报告预测，由于商品房供应短缺的局面短期内难以改变及人们对住房的需求仍将保持旺盛，因此2008年后房价将继续保持上涨态势。

一向语出惊人的华远地产董事长任志强声称北京的房价还能再涨13年，到2020年都会维持现有供不应求的局面。在2007年11月份的《财经》年会上，任志强表示房价就算真下跌了也只能是暂时的、局部的，长远来看，房价不会跌。

还有一些业内人士认为，奥运会结束后，北京作为首都的区位优势不会丧失，外地人，甚至外国人照样将源源不断涌入北京。他们经常说，全国人民都在抢北京的房子，需求是如此巨大；北京土地供应又十分有限，新供应的地块都快到六环了。加上国人对于拥有“自己的房子”近乎天性的要求，房子本身既是一种“消费品”又是一种“投资品”，这些又放大了“需求”的力量。有限的供给面对庞大的需求，2008年后房价怎么可能下降？

不仅如此，这一派还认为，从历史上来看，房价一般只会上涨而不会下跌，很少有国家房价走下坡路，除非遇到像金融危机(如东南亚1997年)或通货膨胀(如日本在20世纪90年代)。但即使是这样，一旦国民经济状况开始好转，房价也会很快回升。

因此，2008年房价不可能下跌，要跌也只可能是房价涨幅下跌，不可能撼动房价上涨的大趋势。

购房小贴士：新房客厅不必过大

客厅或者起居室，实际上是家庭聚会的一个地方，或者大家看电视的一个场所，这就势必与摆放的家具家电有密切关系。电视的大小与沙发的距离基本就确定了客厅的大小。比如三居室的客厅面宽与进深比例在3.9:4.2就比较舒服。所以在选择时，不能简单地追求大客厅，它要与电视及其他家具的尺寸配套。一般来说，以29寸的彩电为例，当人们距离它3米左右时，视觉效果最好。如果客厅中兼有饭厅的功能，那还应该考虑饭桌及桌椅的摆放。另外，客厅过大，还势?导致自然光线不能对其进行整个覆盖。这势必要求增加人工光源，不利于节能省电。

汉城VS巴塞罗那：谁是北京的未来

●向历史要答案

俗话说，历史是最好的老师，考察已经举办过奥运会的城市，无疑对回答“2008年奥运会结束后，北京的房价会怎么样”这一问题有重要意义。

首尔：韩国首尔在申办1988奥运会成功后，房价很明显有持续上涨的现象。1988年奥运会结束后，韩国首尔的房价却以更大的幅度急速上升，暴涨不止。7年后，也就是直到1995年房价的增长速度才略有放缓，至今没有下跌的迹象。

巴塞罗那：自申办1992奥运会成功到奥运会正式举办，西班牙巴塞罗那的房价上涨了近三倍。但是随着奥运会的结束，巴塞罗那的房

价也随之大幅度下降，最大年度房价跌幅达到50%，连续跌了5年后，直到1997年后巴塞罗那的房价才开始回升。

亚特兰大：在1996年奥运会举办前7年，亚特兰大的房价涨幅每年都高过全美平均水平，以年增长19%的幅度持续增长。奥运会结束之后，亚特兰大的房价似乎没有受到任何影响，由于亚特兰大不断地涌入外来移民，使得亚特兰大奥运建筑的房子能轻易租售出去，因此因奥运上涨的房价并没有因为运动会的结束而落下来，反而持续、快速地增长，到目前为止仍然处于上升的状态。

奥运城市奥运前后房价波动表

奥运城市名称前7年奥运年后第2年后第3年后第4年后第5年

首尔(韩国，1988年奥运)涨涨涨涨涨涨

巴塞罗那(西班牙，1992年奥运)涨涨跌跌跌跌

亚特兰大(美国，1996年奥运)涨涨涨涨涨涨

悉尼(澳大利亚，2000年奥运)涨涨涨涨跌跌

雅典(希腊，2004年奥运)涨跌跌跌涨涨

奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱(2)

悉尼：悉尼申办2000年奥运会成功以后，引发房地产市场的兴旺发达，悉尼房价以每年10%以上的幅度递增，奥运会举办前的7年里，城市的住房价格翻了一番。2000年奥运会结束后，悉尼的房价还在继续上涨，并一直持续到2003年底，在2004年初悉尼房价达到最高峰。从2004年开始，悉尼的房价开始一路下跌。迄今为止，悉尼平均房价仍处于下跌中。

雅典：2004年雅典奥运会举办前，雅典的房价7年持续上涨，但幅度很小，每年的增幅约为10%，但奥运村的房价足足翻了一番，达到110%。奥运会结束后雅典的房价大致平稳，总体上房价在持平的基础上略有上涨，但奥运村的房价却惨跌不已。

5个奥运举办城市，在举办奥运会前，城市的房价和租金都得到了较大程度的增长。而在奥运会结束之后，各个城市的表现却各不相同，有的城市在奥运会结束之后房价持续上涨，如韩国首尔和美国亚特兰大；有的城市在奥运会结束后房价却一泻千里，持续下跌，如西班牙的巴塞罗那；有的城市是先跌后涨，如雅典；同样也有城市先涨后跌，如悉尼。

●北京房价何去何从

5个城市同样地举办奥运会，但奥运结束后城市住宅市场却有着不同的命运。2008年即将举办奥运会的北京，将会复制谁的命运呢？对比这5个奥运举办城市，首尔、亚特兰大在奥运会之后房价见涨，而悉尼、巴塞罗那、雅典在奥运会之后房价见跌，北京的房价将何去何从？

一个城市举办奥运会之后，单单从举办奥运会这个因素来考虑，我们无法确定它的房价会涨还是跌，奥运会并不能决定奥运城市房价未来的走向，还得看地方经济实力和人口，最终要回到住房的供给与需求对比上来。如果住房价格因为受奥运会的影响(间接)发生了上

涨，那么，奥运会结束后这部分增长肯定会被剔除，在需求与供给的博弈下，因奥运而增长的价格自然要回落。

韩国首尔与美国亚特兰大的房价为什么在奥运会结束后还能持续上涨？原因在于奥运会期间韩国与美国的经济稳定快速增长，奥运结束后首尔与亚特兰大更加适宜居住，这些因素导致了很多入移入这两个城市居住，形成了一个很大的住房需求，因此这两个城市的房价会继续上涨。

而巴塞罗那的房价之所以下跌是因为当时美国正对欧元区进行金融打击，致使整个欧洲都出现了经济衰退，西班牙的整个国民经济都出现了一定程度衰退，一个奥运会又如何能保证房价的继续上涨？同样，雅典房价下跌的根源在于奥运结束后没有产生相应的住房需求。希腊本身人口稀少，对住房的需求有限；同时希腊又不是一个国际化程度很高的国家，外来的需求也不大，奥运期间国民经济也没有取得突飞猛进的增长，没有什么真正有效的需求。奥运会结束后，雅典很多因奥运会而增加的住房无人问津，因此房价大跌。值得一提的是澳大利亚的悉尼，奥运会结束后悉尼也吸引了一些移民，但由于数量不足，导致悉尼的房价在奥运结束3年后开始下降，尽管如此，下降的幅度极小，据媒体报道，悉尼2007年第四季度房价年比下降仅0.1%，基本持平。

奥运举办前，北京房价增长快速，从北京市统计局、国家统计局北京调查总队联合发布的北京房地产市场信息统计数据来看，2007年末北京的房价已经比2004年的房价翻了一番了，符合奥运前上涨的规律。剩下的问题是：北京房价奥运结束后将走向何方呢？将走韩国汉城的老路，还是将步西班牙巴塞罗那的后尘？笔者认为，北京目前的住房的供给与需求状况与韩国首尔的情况应该更为相似。韩国奥运会后国民经济快速起飞、城市化发展进程加快、住房需求增多等状况，与中国经济现状更加相似，还有两国同受儒家文化的影响。综合考虑，北京的房价应当会如韩国的汉城，在奥运会之后继续上涨。

购房小贴士：租赁二手房的8处必验环节

- (1)打开水龙头观察水的质量、水压。
- (2)打开电视看一看图像是否清楚，能收视多少个台的节目。
- (3)确认房子的供电容量，避免出现夏天开不了空调的现象。
- (4)观察房屋内外电线是否有老化的现象。
- (5)确认电话线的接通情况，是普通电话线还是ISDN电话线。
- (6)察看煤气的接通情况，是否已经换用天然气。
- (7)询问小区有无热水供应，或者房屋本身是否带有热水器。
- (8)了解冬天暖气的供应以及费用的收取，暖气片数够不够，暖气温度够不够等情况。

剪不断理还乱

奥运会后房价会不会降？要问清楚这个问题，就先要搞清楚，奥运会与房价之间到底存在着什么样的关系。

●是奥运会哄抬了高房价

一定程度上，奥运会确实助长了房价的上涨，许多楼盘借着奥运的概念提高了自己的价格，但说奥运会哄抬出了高房价则是一个错误。

奥运会本身对房价上涨的推动力十分有限。2001年北京申奥成功以来，全国各地的众多房地产开发商就开始大肆炒作“奥运概念”，强调奥运理念。北京奥运场馆周边的项目，无论是新房还是二手房，价格都实现了一定程度的上涨。这似乎显现出了奥运会对房价的巨大推动力，但如果我们把视野放宽一点，就会发现这个观点其实站不住脚。总共才半个多月的奥运会，相对于中国数以亿计老百姓的住房，其影响力实在太有限了。从全国范围看，打奥运概念的楼盘项目屈指可数，不可能带来全国房价的普遍上涨。

有人总是喜欢拿“北京房价2007年比2004年翻了一番多”说事，他们没有看到，在这段时间里上海、深圳房价的高速增长，连大庆、济宁等二线城市的房价都由一千多涨到了三千多，如果按倍数算的话那

可就是三倍了，远远超过了北京。对于这些二线城市来说，别说奥运，连省运会都没有，也没有世博会、博鳌论坛，甚至奥运概念的楼盘都没有，但它们的房价同样随着奥运突飞猛进。这难道也是奥运造成的？

其实，2008奥运只是房产商卖房的一个炒作概念而已，与一些楼盘所谓的“欧洲新古典后现代主义风格”是一个逻辑。没有奥运这个概念，精明的开发商还会想出其他的概念来包装自己的楼盘。以北京为例，清河距中关村甚远，开车过清河大桥都得20分钟，但清河的楼盘竟被一些开发商包装成中关村的后花园；CBD就这么大，远一点的项目扯不上关系，就有人提出一个“泛CBD商圈”的概念，反正也没人能界定泛CBD到底有多泛。酒仙桥附近的房子说成紧邻丽都商业圈，方庄的房子销售手册上印着走路可至地铁五号线、多久能到等等，反正卖房子的人比买房子的人精明，所有的楼盘都能找到几个概念炒作。如果非说奥运和房价有关，那成都的房价为什么涨得这么快？成都楼盘总该与奥运八杆子也挨不上吧？可那里的房价照样疯涨。

由此可见，高涨的房价并不是奥运会哄抬出来的。奥运会只是开发商的一种营销道具，没有这个道具，开发商也会找到其他道具。笔者认为，假定我国房地产市场的因素不变，就奥运会与房价而言，两者没有直接关系。如果说奥运会对房价有什么影响，那也是奥运会影响了其他因素，从而间接影响到了房价。

奥运与房价：是棒打不散还是乱点鸳鸯谱(3)

●奥运会到底怎样影响房价

那奥运会对房价有多大影响呢？决定房价最根本的地方在于住房市场上的供求关系，奥运会尽管不直接影响房价，但它却能影响房地产市场的供求关系来间接影响房价。

我们首先考察奥运对经济的拉动。我国对奥运会做出了巨大的投入。北京奥组委工程局副局长刘志表示，奥组委对奥运会的投入接近200个亿，光奥运场馆这一块的直接投资就达到120个亿。此外，为了支持奥运，光北京市就投入1800亿元人民币进行市政基础设施建设，重点建设了142个项目，其中900亿用于修建地铁、轻轨、高速公路、机场等道路交通设施建设，450亿用于环境治理，300亿用于数字化信息系统建设，150亿用于水电气热等生活设施的建设和改造。尽管这些市政基础设施的建设和改造不应完全归因于奥运会，但无论怎么说，都与奥运会有着千丝万缕的联系。如此巨大的固定资产投入，将在很大程度上拉动整个国家的经济增长，刺激建筑、服务、电子信息等行业的发展，提供一大批就业岗位，最终在一定程度上提高人们的收入水平，从而增加了人们对住房的需求，并最终影响房价。

此外，奥运会这些投入将使得北京的城市面貌和居民生活条件发生天翻地覆的变化，变得越来越适宜居住。就道路交通而言，在奥运会的推动下，北京将迅速建成13条地铁线路及快速城铁构成的庞大地铁网，公共汽车变得更加的便宜和清洁，出租汽车也被管理得井井有条……这一切，极大地提高了北京对外地人的吸引力。更多的外地人(包括许多外国人)涌入北京，自然会带动住房需求的迅猛增加。

再看奥运心理预期对房价的间接影响。以北京为例，奥运会申办成功，人们预期一大批人将来北京观看奥运会，这些人来到北京之后肯定要住房，要旅游，而那些酒店、公寓、度假村等到时必将生意兴隆这也是值得投资的一个亮点。因此人们普遍预期北京的房价在奥运

来之前肯定向上猛涨，这样的预期导致了很多人想买房，增加了很多需求，从而最终影响到房价。同样也有负面的预期。舆论关于往届奥运城市奥运会结束后房价下跌的热议，又让许多人预期奥运会后北京的房价会下跌，这样的预期导致了很多人本来想买房的人处于观望状态，从而减少了住房的需求，同样也影响到房价。

然后再来看供给。奥运会对住房供给的影响没有对需求的影响那么大，而且主要是对北京一个城市的影响，对全国的供给影响可以忽略不计。奥运对供给的影响主要体现在三个方面：第一个方面，由于奥运会的推动，北京新增了一批住房，增加了供给，这必定会影响到房价；第二个方面，由于奥运场馆建设、基础设施建设占用了大量土地，直接影响到北京市今后土地供给的减少，而土地供给的减少毫无疑问会引起住房供给的减少从而对房价产生影响；第三个方面，房地产业内普遍认为，为确保奥运会期间城市形象，避免给外国友人造成北京是一个尘土飞扬的建筑工地的印象，北京市不允许奥运会开幕时仍不能完工的项目开工，这肯定会影响到住房的建设，在奥运会结束后形成一个住房供给的短缺期。

【决策建议】

2008年的夏天如期到来，奥运对房价的影响也正在显现。正如我们看到的，奥运对房价的影响主要体现在奥运期的短期租赁上，对长远的房价走势不构成影响。从这个角度来看，奥运过后的房市也未必会呈现有些人预测的大跌局面。要知道，这个行业的发展与繁荣并非一朝一夕。同样，它的“拐点”也不可能出现得太迅速。

因此，老百姓无须过多考虑奥运对房市的影响，否则会因此而影响决策时机。住房，作为一项具有大宗资产价格的购买决策，我们应更多地从长期来考虑，如个人或家庭在长远的收入能力、迁移可能性、国家长期经济发展等因素。

从当前来看，北京以及其他一线城市的房价都仍居高位，且仍在上涨。因此，寄希望于后奥运的房价回落也无多大可能性。因此，对

于自住或投资不同的购房目的，也应理性认识房价的走势：如果是自住，应及早做出购房决策，因为等待的成本也是很高的；而对于投资者来说，像过去的几年那般投资收益率如此之高的时光不会再有了，因为融资成本在增加，套现机会也越来越少，炒房炒成房东已经成为一个普遍现象。

购房小贴士：什么是绿色装饰材料

绿色饰材与传统饰材相比，具有以下特征：

(1)生产所用的原料尽可能地少用天然资源，而大量使用了尾矿、废渣、垃圾和废液等废弃物；

(2)采用了低能耗的制造工艺和不污染环境的生产技术；

(3)在产品生产配制过程中不使用甲醛、卤化物溶剂或芳香族碳氢化合物等对人体有害的化学物质；

(4)通过产品设计，以改善生活环境，提高生活质量为宗旨，不损害人体的健康；

(5)产品可以循环回收再利用，无污染环境的废弃物。

绿色饰材的性能特征还包括：保洁、阻燃、防水、抗静电、防虫、防潮、无毒害、节能、保温、吸音和保健等。还要特别提醒的是，绿色饰材的包装上，应印有国家环保总局颁发的安全无害型证书。

通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡(1)

我国现在通货膨胀是否存在？我国现有的通货膨胀严重吗？通货膨胀对房价有何影响？我买的房子会不会贬值.....

通货膨胀，让本已难懂的房价更加扑朔迷离。

是谁直面通货膨胀苗头

在一定程度上，政府认识通货膨胀着实有点晚。

2007年上半年经济就已经表现出了明显的通货膨胀迹象，可主流的经济学家和政府羞羞答答地都不愿意面对。

2007年8月时，数据越来越多地显示出，中国经济的通货膨胀压力越来越大。即便是人们对统计局的数据不完全相信，但是这里出来的数据已经相当严重了：(2007年)上半年我国居民消费价格指数(CPI)同比上涨3.2%，其中6月涨幅更是高达4.4%，连续4个月达到或超过3%。

只是，中国的主流经济学家很少去碰这些有风险的预测雷区。通货膨胀压力正在逼近并且力度越来越大，但在主流经济学家的言论中找不到支持，当然也有少数经济学家发出了自己的声音。

2007年7月29日，在北京大学中国经济研究中心(CCER)举行的中国经济观察第十次报告会上，宋国青表示，2007年第二季度尤其6月份的实际生产水平增长率远超过了潜在生产能力可想像的增长率，“即使现在没有过热，但按目前的增长势头，过热很快会发生”。其实，我们稍加注意一下，就可以发现，早在2007年上半年，宋国青教授、胡祖六教授等国内一流经济学家就开始为中国通货膨胀预警了。

持同样观点的还有华人经济学家，如耶鲁大学金融学终身教授陈志武教授，以及郎咸平教授，都在2007年7月中旬就发出了同样的声音。

购房小贴士：挑选户型八忌

一、忌大而无当

大户型不能简单地理解为中小户型图纸的放大。它应该是一种全新理念上的设计，房屋整体功能要相应增加；房屋高度要合理增加；新型的采光设计、装修效果等也应有改进和提高，切忌大而无当。

从我国目前家庭结构看，长时间内都将是三口之家。主导户型至少在十年内仍会以三室一厅或两室一厅为主。

二、忌一览无余

许多老户型进入户门后没有玄关设计，厅内景象一览无余，房屋整体缺乏层次感，卧室、书房的私密性和安适度受到影响。玄关的设计多种多样，通常有“密闭式”和“屏风式”两种，前者会多占用一些空间，后者实际上是一个完整方厅的一扇屏风，可用磨砂玻璃等半透明材料做成各种艺术造型，可起到丰富内涵的作用。

三、忌厨卫扎堆

不少蹩脚的户型设计中，厨房和卫生间紧连在一起，随着人们生活品位的提高，这种设计应予弃用。如果套房的面积较小，两者难以保持较长的距离，其房门也最好别设计成相对或并列的形式。在起居室最好不直接看到卫生间的房门，通过套房的整体户型设计的层次和曲折巧设卫生间，厨房由于多和餐厅相连，可以设在靠近大门的位置。

四、忌厅内多门

起居室(厅)内的房门过多，形成了对厅的实际面积的挤占。过去的设计中往往忽略这一点，在实际使用当中，起居室(厅)往往变成了过廊或走道，而人们都愿意在厅中摆放沙发、电视，多门的起居室(厅)使得以上家具难以摆放，起居室(厅)的连续墙应保持在3米以上。

五、忌光线暗淡

在选择住房时要尽可能重视卧室的采光效果。起居室、厨房、卫生间的采光效果依次类推。

六、忌动静相扰

所谓动静结合实际上也就是房间功能组合要趋于合理。例如按照生活起居方便的要求，卧室位置要求深一些，房门最好不要直接面对着厅。同时卫生间与主卧室的位置要近，避免不必要的穿堂越室。另外起居室(厅)是家人集中活动的空间，设置音箱、电视等发声设备的地方，应该和主卧室尽可能地保持一段距离，以免互相干扰。

七、忌厨房深藏不露

厨房在使用中要排放烟气、产生噪音，所以切记不要把厨房设计在单元房的深处。另外，要注意厨房或卫生间中管道的处理，如果管道太多且明置，既不美观又挤占空间，是一种不可取的设计。

八、忌房屋通透性差

房间之间和公共活动区域的通风状况的好坏，也是衡量户型设计成功与否的一个重要标志之一。过于曲折的户型设计往往使室内空气阻隔，夏日室内气温偏高。户内的空气对流是一项很重要的环保指标，只不过长期以来不太被人重视罢了。

成本论遮住了政府的眼睛

2007年7月底，中共中央政治局召开会议，分析研究了当前经济形势和经济工作。会议提出，要坚持把遏制经济增长由偏快转为过热，并把其作为当前宏观调控的首要任务。从这一点来看，党和政府似乎意识到了通货膨胀的来临。

事实上，从2006年底的中央经济工作会议到2007年“两会”，再到7月份国务院常务会议，宏观调控的目标指向都是“防止经济由偏快转向过热”。如今从“防止”改为“遏制”，不但说明经济增长由偏快转为过热的趋势更为明显，也表明对于经济转为过热，宏观经济政策正从预防转向阻止。

但是，如果政府对通货膨胀的认识不科学，那么在政策上不仅会无效，而且会起到火上浇油的作用。

政府对通货膨胀认识的不充分表现在什么地方？生产成本论就是最大的表现。按照经济学原理，通货膨胀一定是市场上发行货币过

多。正如经济学大师弗里德曼所言：“高通货膨胀是因为政府印刷货币太多。”就是这么回事。那就是唯一的原因，哪里都如此。”既然是货币量过多，治理通胀就一定要用紧缩的货币政策和财政政策搭配(考虑国际因素的话，还必须使汇率政策有利于国内货币政策的实施)。

生产成本论一定是有害的，哪一种物品价格上升了，就去找它的生产成本原因，最后的结果便是所有的原材料成本都升高了。原来只谈猪，后来开始谈牛、鸡、鸡蛋，再后来都指向粮食，于是乎等下半年粮食产量。但还没等到年底，蔬菜、原油等价格也开始涨了，再到后来，雪灾来了。

一旦认为物价上涨是由生产成本造成的话，那就等于在否定通胀，那么出来的政策至少在财政政策上就是扩张性的。政府在治理物价上，就是财政扩张性的，其结果有可能会加速通胀。

通货膨胀会让房市更加疯狂

最近一段时间，好多人都面临这样一个问题：如果通货膨胀来临，购房者该在什么时候购房呢？

这是一个比较难以回答的问题。我们必须区分以下几种情形：

通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡(2)

(1)通货膨胀发展态势是温和的，还是恶性的？

(2)通货膨胀毕竟会过去的，但是是以硬着陆告终，还是以软着陆结束？如果是前者，那么可能会出现经济的萧条，物价有可能会下跌；而后者的话，可能会保持物价总水平的相当稳定。

(3)对于个人和家庭而言，财富水平处于哪一阶段？也就是说，面对通货膨胀，你是理财型、投资性动机，还是生存型、消费性动机？

考虑上述三方面、六个因素的不同组合，得出来的决策一定是个“决策束”，不同的人要小心谨慎地进行参考。在此，我仅作一些一般分析。

首先，如果通货膨胀发展比较温和且软着陆的话，房市发展也会保持健康发展态势，价格会保持较快速度上扬。在这种情形下，购房需求还一如先前一样比较强硬，因为，对住宅等不动产进行投资，是避免通货膨胀带来损失的传统办法。

但是，如果通货膨胀发展朝向恶性趋势，即物价水平上涨很快，超过了经济与市场容忍的范围，那么，人们就会向恶性通货膨胀方向预期，这种预期会推动人们在市场上出现抢购现象，这反过来又会推动物价更快上升且更难控制。对于房市来说，也是一样的，由于预期恶性通货膨胀，如果购房预期需求大大增加，必然进一步推动房价。但是，这种情形下的房价上升，预期起了极大破坏性的作用，住宅价格在短时期内被大大高估，其结果是产生大量的泡沫，市场逐渐失去理性。

到此为止，我们就可看得出，如果是把房产作为投资，在温和通胀下，跟现在情形差不多，不失为一种好的投资选择。但是，如果碰到后者，则不同时期投资，其结果迥异，必定是“几家欢喜几家愁”，赢家只有两种，一如股市，要么是先进先出者，要么是后进抄底者！

而对于普通收入者，并不想把购房作为投资，如果遇到的通货膨胀是温和的，且收入能在后期得到调整(如政策性收入调节政策——“涨工资”)，那么影响不是很大，对于购房来说，也没有多大影响。因为，手头上不宽裕，无论是购买普通商品，还是购房，都是要精打细算。但是，如果碰到恶性通胀，老百姓将会很惨，生活都得节衣缩食了！

通胀猛于虎！经济学家凯恩斯在1920年说过这样一句话：“要推翻现有的社会基础，最巧妙、最有效的方式，莫过于扰乱通货。这一过程使得经济法则中所有内含的力量都趋向于毁灭！而且百万人之中也不会有一个能够对症下药。”

美国人则喜欢用他们独有的幽默来表达对通货膨胀的看法：

所谓“繁荣”，就是你出售商品时价格上涨；

所谓“通货膨胀”，就是你购买东西时价格上涨。

所谓经济“衰退”，就是别人失业的时候；

所谓经济“萧条”，就是你自己失业的时候。

[决策建议]

自去年以来，中国老百姓再次遭遇通货膨胀，东西变得更贵了，钱越来越不值钱了。通常而言，购买不动产是抵御通货膨胀的最好办法。因此，房地产市场会在通货膨胀发生的初期阶段异常繁荣。但今年中国房地产市场表现出来的似乎不同，主要是基于前几年的房价高速增长、房地产高速发展，许多城市、尤其是一线城市居民家庭在前几年已基本实现购房，要实现新的购买力很困难，所以一线城市的房地产市场出现了高房价、低成交量。

像北京、上海、广州、深圳等一线城市，自然是许多人向往的地方，因这些地方也是中国人口最密集的城市，房价已经很高，而且仍然在攀升。而对于新近发展起来的许多省会城市、工业化城市、旅游城市等二线城市，正成为新兴的房地产市场，也将成为未来几十年中国发展水平加快的新兴城市，这些城市的房地产价值正在发挥一种“后

发优势”。正因如此，近年来，许多大城市的居民都到小城市去购房，或为度假，或为投资，或二者均有。

对于消费者来说，如果手头上有余钱，无论是在一线城市，还是二线城市，购房仍然不失为一种投资保值的好办法。

【小案例】

日本的房地产泡沫

1985年9月，美国、联邦德国、日本、法国、英国五国财长签订了“广场协议”，决定同意美元贬值。为刺激日本经济的发展，日本中央银行采取了非常宽松的金融政策，鼓励资金流入房地产以及股票市场，致使房地产价格暴涨。美元贬值(大量增发美元)后，大量国际资本进入日本的房地产业，更加刺激了房价的上涨。受房价骤涨的诱惑，许多日本人开始失去耐心，他们发现炒股票和炒房地产来钱更快，于是纷纷拿出银行的积蓄进行投机。

到1989年，日本的房地产价格已飙升到十分荒唐的程度。当时，日本土地面积相当于美国加利福尼亚州的日本，其地价市值总额竟相当于整个美国地价总额的4倍。到1990年，仅东京都的地价就相当于美国全国的总地价。一般工薪阶层即使花费毕生储蓄也无力在大城市买下一套住宅，能买得起住宅的只有亿万富翁和极少数大公司的高管。1991年后，随着国际资本获利后撤离，由外来资本推动的日本房地产泡沫迅速破灭，房地产价格随即暴跌。

到1993年，日本房地产业全面崩溃，个人纷纷破产，企业纷纷倒闭，遗留下来的坏账高达6000亿美元。从后果上看，20世纪90年代破灭的日本房地产泡沫是历史上影响时间最长的一次。这次泡沫不但沉重打击了房地产业，还直接引发了严重的财政危机。受此影响，日本迎来历史上最为漫长的经济衰退，陷入了长达15年的萧条和低迷。即使到现在，日本经济也未能彻底走出阴影。人们常称这次房地产泡沫是“二战后日本的又一次战败”，把20世纪90年代视为日本“失去的十年”。

【小案例】

2、香港的房地产泡沫

香港总面积只有1078平方公里，人口超过700万，能够开发利用的土地不到总面积的30%。所以香港政府一直非常谨慎地沿用较为严格的土地供应政策。在香港，对于房地产，人们通常称之为物业(property)，在美国，当地人则称之为住屋(home)，物业和住屋两者所指的，其实是同一样东西，都是人们居住的这个建筑空间，但仍有微妙的不同，“物业”一词强调的是转售的价值，而“住屋”一词着重的是功能方面。“物业”包含住屋的功能，同时也有保存财富的作用。20世纪80年代以来，曾经不断上扬的地产改变了香港人的投资和消费习惯，有不少人倾其所有投资在房地产上。在城市化过程之中，政府不断建设新市镇的一系列政策(如公共设施完善等)，直接推动房地产市场走强。香港几十年来都享有增长的成果，主要基于过去几代人的努力及坚定不移的信心，西方经济蓬勃发展及中国持续发展亦为这个区域增添动力，每次经历危机或金融风暴，香港社会所得的最大裨益是信心的建造。而这种信心又体现在房地产的兴旺之上。港府每年财政预算的30%左右来自土地拍卖，政府从地税和印花税上获得的收益经常在财政收入之中占据重要的比例；同时香港的大地产开发商又是上市公司，从这些公司的股票交易中政府又可间接得利。

通货膨胀：是资本的冒险还是吹大的泡泡(3)

不仅如此，香港银行的主要业务也是房地产贷款，因此银行的赢利也和房地产有密切关系。香港的问题在很多方面都与危机前过度乐观的心理因素有关。在经济持续上升的年代，人们对于物业的信心会随着财富的增多而水涨船高，国际游资流入带动房地产升值，房地产升值使得人们信心倍增。其实，作为一个国际金融中心，资产价格不断暴涨，本来已蚕食香港的竞争力。香港要发挥它的金融优势，就必须让房地产价格降下来。

从1985年香港房地产复苏算起，到1997年房价上升了近10倍，并且在1997年到达顶点。而后泡沫开始破灭，楼价一路下跌，至2003年年中香港楼价已下跌70%左右，导致大量负资产人士产生，持有物业的市场价值已经跌至按揭金额以下，给香港经济带来严重的负面影响。这一轮周期性上涨历时13年，下跌过程达6年，至2003年底才慢慢有复苏的迹象。

1997~1998年金融风暴的“尾巴”在香港掠过，威力无比。由于香港采用了固定汇率制度，内部成本和价格结构无可避免地向下调整，造成不少痛楚，资产价格大幅下跌，本地生产总值下降，失业率上升等。尽管香港经济基本因素维持稳健，但上述形势正为炒家营造了发动攻击的有利条件。1998年夏天，香港的货币和金融市场果然受到严重的投机冲击，金融体系的安全受到威胁。到1998年8月，特区政府毅然在股票和期货市场上进行了一场具争议性的干预行动，击退了炒家。在这次干预行动中，特区政府购入当时市值计约150亿美元的香港股票。到1999年9月，该批股票值已升值至260亿美元，也保住了港元的联系汇率制度，但是，香港投资者却蒙受了巨大的经济损失——户均损失达到250万元港币。许多家庭因此破产。

香港地产泡沫的形成与20世纪90年代港英政府严控土地供应量密切相关。20世纪90年代初，在香港经济蓬勃发展拉高土地需求的时

候，港英政府并没有增加土地供应量。1995年以前，香港每年私人 and 政府盖的房子加起来不超过4.5万套，远低于市场需求。到1996年的时候，在香港要买房，还得先花150万港币买一个“买楼的号”。1997年，特区政府接管香港后，为了遏制涨得离谱的房价，高调推出“八万五计划”，即政府每年推出8.5万套政府补贴公屋，以不到市场价两成的价格出售给符合资格的人士。这年夏天的亚洲金融风暴，使房价一泻千里。大伤元气的香港私人房地产业又遭遇大量政府补贴公屋的冲击，显得雪上加霜。香港2001年8月份的个人破产数超过了1997年全年的破产数。以对房地产商贷款和为买楼人做按揭为主要业务的香港银行普遍出现了坏账。

香港房地产泡沫破灭的教训主要表现在：第一，房地产市场规模庞大，涉及到千家万户，而且具有明显的周期性。其上涨和回落，往往以数十个月作为单位。因此，千万不能急于求成，希望看到调控有立竿见影的效果。必须要有足够的耐心来应对房地产市场这个庞然大物发展带来的种种挑战。第二，经济重心不能过分集中于房地产行业，必须多元化。香港经济被房地产行业套牢，而且，几大家族垄断经营，完全扼住了香港经济的咽喉。少数家族财团从事房地产垄断经营，在外资的推动之下，加速推动香港资产的泡沫化，使得香港的经济基础极其脆弱。第三，必须强化金融系统风险防范机制。在1997年亚洲金融风暴过后的6年中，香港的地产价格阴跌不止，但香港银行的贷款拖欠率仅有小幅增加。虽然出现了很多警告的声音，大量出现的负资产却并没有危及香港的金融系统。这几乎可以说是一个奇迹。这得益于自由市场充分竞争一百多年之后，香港银行业形成的自身严谨的风险控制机制。第四，香港市场狭小，土地资源稀缺，人口密度大，容易形成“房荒”。为了缓解这一局面，防止出现下一轮房地产泡沫，特区政府应该开发港九西部地区，推进与深圳的融合。

购房小贴士：商品房买卖合同的补充协定

开发商往往会事先提供其预先草拟的补充协议文本，要求购房者签字确认。购房者应认识到补充协议并非开发商提供的格式合同，补充协议可以删减、增加、更改。因此，购房者应就协议中草拟的条款与开发商协商，而不宜草率签字。应当注意以下三个方面：协商清楚那些概念模糊、范围不明确的条款；明确双方责任、义务的承担方式、期限；最重要的是明确发生争议时的举证责任的分担，即尽量把发生纠纷时的举证责任分担给开发商。

谁在造市谁在“造”价(1)

我国现在通货膨胀是否存在？我国现有的通货膨胀严重吗？通货膨胀对房价有何影响？我买的房子会不会贬值.....

通货膨胀，让本已难懂的房价更加扑朔迷离。

高房价从何而来：卖房就像卖白菜

房价到底是如何确定的呢？是根据开发企业建造房屋所花费的成本再加上一定利润得出的，还是通过一定的定价机制或是计算方法推算出来的？

●卖房就像卖白菜？

有人说，卖房就像卖白菜。果真如此吗？

老王去市场上卖白菜，租了个摊位后，问问东家，说卖一块二；问问西家，说卖一块四；好了，老王把自己的白菜定价一块三，就开张了。卖房子也是这样，楼盘起来了，或是还在设计中。咨询一下附近其他楼盘卖得怎样，卖得好就定个差不多的价；卖得不好就定低些。反正与周边同等楼盘大致相同就可以。

但是，房子的卖法与白菜有所不同。白菜可以有大量的同类产品，房子却很难做到；白菜可以集中到一个市场进行买卖，房子却不可以；白菜人们可以一次买很多，房子可不成。因为房子不单单是商品，还是特殊商品、垄断商品、稀缺商品、贵重商品。

所有上述都跟区位有关。这就是为什么同工、同材、同类型的商品房在北京的二环一个价，五环一个价；为什么同一个单元的房子，五楼与一楼价格差几百块钱。

因此，房价之所以没有一个确定的体系来衡量，就是由其单件性、各异性、独立性等性质决定的。

●房价能以成本价卖吗？

自从房价上涨以来，社会中对房价的成本公布施加了种种压力。很多人都以成本论来指责开发商的暴利。

一时间，公布成本似乎都快成了消费者权益的内容。

然而，公布房价成本如闹剧一般，吵吵闹闹一阵之后，便不再提了。

我们来看看房价成本问题。

根据平均数据，在土地实施“招拍挂”制度之前，市面上建造的商品房的成本，主要由以下几个方面组成：土地整理费用+建筑安装成本(人、机、材)+行政管理费用+施工企业利润+各种税费。均分到每平方米住房上来看，多层楼房(6层以下)一般成本不超过800元，小高层(7~12层)一般不超过1200元，高层建筑(12层以上)一般不超过2800元(具体视层高而定，此数据为20层左右)。即使由于各种情况，导致成本上涨，每类楼房单位平米建造价格再加上500元的浮动费用，依然不过1300、1700和3300。不过，以上数据只说明了在土地协议出让方式下楼盘的建造成本，依据目前高昂的土地获取费用，它并非最终数据，这也是上面公式里面并没有将土地获取费用加入计算的原因。

●房价成本中没有包括专业化分工与合作的成本

很显然，房屋价格和成本没有关系(当然，因为商品房类型多样，建造成本也不同，所以，并不能说绝对没有关系，只是一般来说，关系不大)。那些单凭商品房成本与价格的差距就断言其存在暴利的言论是武断和不负责任的；那些要求公布商品房开发成本的只言片语，对房价来说是没有影响的。成本对于我们判断商品房价格高低毫无意义，任何一个以市场经济为主要经济制度的国家都不会采取这种措施来了解房价。况且在供求关系正常的情况下，50%左右的利润率对于商品来说很正常，书店里的图书、百货市场的小商品等一般都会有这样的利润，但这些物品的销售，经过多层分销渠道，利润被层层分解了，所以不太明显。而房屋这种商品，从建成到最初交易只经过一道销售程序，因而人们会觉得它利润巨大甚至是暴利。况且，由于其价格不像小商品那样便宜，所以巨大的利润金额让人们产生了这方面的错觉。

前一段时间，个人集资建房之所以会吸引人，就是在于它最主要的目的是想通过去除开发企业这一环节，直接建房，按照建房成本及简单税费核算最终价格，省去商品利润这一部分。但是，它的不可行之处，或是不值得提倡的地方就在于这一块利润是不能被省掉的，否则，房屋根本就不能作为商品存在。哪有没有利润的商品？这与我国的住房商品化改革背道而驰，倒像是在农村集体所有的土地上，几家几户合伙盖个房子，只不过城市里面盖的是楼，住的人多一些罢了。

●随行就市是市场的必然逻辑

商品房的定价机制里面，存在随行就市这一普遍的定价原理。因此，它会具有很明显的水涨船高的趋势，由供求机制左右价格的状况就会长时间存在。房价居高不下的根本原因在于我们无法抑制过热的住房需求，因此，抑制房价过快上涨，与其在披露成本上打主意，不如在引导需求上想办法。

许多人认为，房地产产品生产成本低，因而应该管制价格、降低价格。这与经济学常识是相悖的，注定不可行。在经济学里，有一个基本常识：“生产成本若不影响供给，则不会影响竞争价格”(约翰·斯图亚特·穆勒语)。只有影响供给与需求的因素，才能成为影响价格的因素。当前房市中，人们认为房地产产品生产成本低而房价高。按照企业投入产出原理，生产成本低应促使企业扩大生产量，来追求利润。而产量的扩大会使得市场上住房供应量增加，从而有效降低房价。但是，我们要看到，房地产生产成本的降低并不能增加供应量，因为受制于土地供应量。土地供应量是影响住房市场供应量的一大因素。而土地供应量由于受计划性体制限制，两者不能接轨将使得生产成本较低却不能导致住房供给增加。因此，低生产成本与高房价无法关联。

购房小贴士：什么是房屋层高和净高？

房屋的高度一般以米来计算，住宅的净高是指地板上表面到楼板的下表面之间的距离，住宅的层高指的是地板下表面到楼板上表面之间的距离。层高与净高是两个不同的概念，消费者在购买房屋时，一

定要搞清楚，开发商所宣传的是层高还是净高，以免造成不必要的损失。

握住看不见的手巨大的住房需求由谁而生

高房价主要是由于市场需求过旺、供给不足导致的。在经济学中，将需求定义为人们既有购买某种商品的欲望，又有购买该种商品的能力。根据某中介机构的统计数据，目前北京市面的房屋供需比例大约在1:5左右，也就是说，平均每一套住房就有5个人想要购买，而且确实也有能力购买。也许这一数据并不能正确地反映出当前的供需矛盾，但需求巨大是每一个人都可以真实感受到的。因此，探讨这种巨大的住房需求来自哪里，对于我们研究市场供求关系，正确把握现有房屋价格很有帮助。

住房需求主要来自下面三类情况：

从没有住房到拥有住房；

从拥有住房到拥有更好的住房；

从拥有更好的住房到把住房作为投资对象。

谁在造市谁在“造”价(2)

●年轻人是购房的主力军

在住房需求中，很重要的一部分是来自于没有住房的人。这一部分人群，主要是年轻人，特别是对于刚毕业要留在大城市里的大学生来说，拥有属于自己的住房，几乎成了每个人奋斗的首要目标。根据目前的数据，北京大约每年有13万~15万毕业生，上海大约有10万左右，即使他们中的50%留在本城市发展，也是一个不小的购房群体。因此，年轻人，永远是购房人群中的主力军。结婚、抚养小孩、赡养父母，哪一样都需要住房。根据基强联行调查的结果显示，在京购房者中约84%为35岁以下的年轻人，这一年龄段的消费者有着迫切的购房置业需要。

●外来人口购房比例不断加大

北京、上海这样的核心城市，每年大约吸引百万左右的外来人口。这些人中，有很大一部分是来做生意，找工作，以求得更好发展的。这一部分人群的购房比例也不能小视，虽然很多城市都相继出台了限制外来人口购房的政策规定，但他们依然可以通过努力拼搏后购买住房。

●家庭变小加剧需求压力

家庭越来越小，成员越来越少。很多大家庭往往分成了一个家，父母一套、孩子一套的住房形式越来越普及。加之80后生育高峰期的年轻人现在即将成家立业，买房也就成了组建新家庭的必要选择。

从1949年到1998年的住房改革，我国一直实行的是按需分配、福利分房政策，但自从1998年住房制度改革以后，老百姓对于住房条件的需求一夜间爆发，人们在满足了简单生活的需求之外，发现可以通过努力实现自己“好车洋房”的梦想，于是开始追求质量上乘、环境幽雅、位置优越的住房条件。我国的住房形态，也由过去的“拥有住

房”和“不拥有住房”两种形态，转化为当前的“拥有一般住房”和“拥有较好住房”的新的两种形态。也就是说，在目前的房地产市场中，因改善住房条件而购买住房的需求和没有住房而购买住房的需求几乎相差无几。

●为提高生活质量而购房

为提高生活质量而购房是这一类购房者的主要形态。因为过去老房子的户型简单、面积狭小、功能落后、区位不佳等诸多因素，使得有了一定经济基础的人开始想要到更好的地段，购买户型、面积、功能都如他所愿的住房。而这一部分人，以中年人居多，他们大都奋斗了十几年，经济状况比较优越，通过积蓄，可以购买到一处符合自己居住的房子。也有很多中年人为儿女着想，积极筹措资金，帮他们购买新房。

●为疗养休闲购房

有很多老年人，在城市里辛苦了一辈子，退休后，很想到郊区去居住，寻求幽静的田园生活，享受新鲜的空气，远离城市的喧嚣与紧张，让心情放松，让身体休息。于是，以疗养、休闲为目的的新房购置，也占据了住房需求的一定比例。也有很多富裕的年轻人或中年人，选择了在郊区或沿海城市购买第二住房的模式，逐渐步入享受假日生活的行列。

●为教育商务购房

还有很多家庭，因为调动工作、子女上学等种种原因，需要在某些特殊地段购买住房，也成为了住房需求中很重要的一部分。特别是在中国这么重视教育的国家，子女能否上个好学校被视为影响孩子一生的重大事情。所以，为了实现就近入学而买房的人也不在少数。

●持有货币不如持有房产

随着投资手段的兴起，越来越多的人不再把钱存在银行，而开始了简单的资本运作。而且，随着人民币汇率的提高和物价的上涨，持

有货币不如持有房产，成为很多人的共识。在这一前提下，又会增加很多购房需求。

●投资股市不如投资房产

当一部分富裕的人改善完住房条件后，往往把投资房地产作为其实现用闲散资金获取收益或保值增值的方式。这几年的事实证明，房市确实是一个比股市还稳定，收益还巨大的市场。尽管国家将要出台和已经出台很多政策法规来限制居民对第二套住房的购买，可拥有多套住房仍然是城市居民比较普遍的一个现象。

购房小贴士：如何读懂售楼书

售楼书通常是指开发商所做的宣传广告，在阅读售楼书的时候，首先要注意售楼书中是否有商品房的预售许可证，这是对开发商资质衡量的一个重要标准。确认预售许可证的真实性，首先可以通过在互联网上查询、核对，核对这家房地产开发商是不是名副其实的，是不是有预售许可证。其次，可以根据自己的要求审核售楼书的外观图、小区整体布局图、价格、地段、房型、规划配套、优惠条件以及投资者等信息，决定是否购买。确保售楼书的内容具有法律效力的最有效方式是将售楼书里面的东西落实到购房合同上。

到底谁来掌控房价——市场还是市长

房价的跌宕起伏关系到千家万户，也牵动着每个想要买房的人的心。在政府出台多项措施之后，京沪两地的房价依然飘忽不定。在政府高压政策之下，广州房价下降了些许，但也无法达到人们的心理预期。更重要的是，这种做法本身就遭到了社会舆论的广泛质疑。于是，当我们的的心情每天被各种房价消息所左右的同时，不禁要问：到底谁来掌控房价？

●效率与公平，犹如天平的两端

从1978年改革开放之后，中国就逐步开始推进社会主义市场经济体制。虽说在推进的过程中有许许多多意想不到的困难和坎坷，但却依然改变不了市场逐步替代政府在社会资源配置上起主导作用的大趋

势。也正是由于我们实行的这种把社会关切和经济发展有机结合起来的制度，使得改革成果迅速惠及每一个人。当然，区域发展不平衡和两极分化日益严重也是不容回避的问题。所以，每当经济发展遭遇困难或停滞不前时，我们总要大声疾呼我们实行的是市场经济，公平优先要让步于效率优先；而每当社会公平遭到侵害、贫富差距日益增大时，我们又会振臂高喊我们选择的是社会主义，民生关切要强于经济关注。可以说，改革开放的几十年时间，就是效率与公平相互磨合的几十年，就是社会主义与市场经济彼此配合、取长补短的几十年。以至于人们都形成了“效率问题，让市场解决；公平问题，由政府出面”的思维定势。而且，过去每当遇到困境的时候，它们两者总有一者占据主导地位，帮助解决问题，扫清发展中的障碍。

可偏偏是今天的房价困境，难住了政府与市场。

●市场的边界在哪里？

毫无疑问，由供求关系左右的价格应符合经济学的基本规律。当供不应求时，价格上涨；当供过于求时，价格下跌。而且，在市场经济中，应把住房当作商品来看待，完全由市场决定其样式大小、建筑风格和区域位置。但问题是，住房毕竟是一种特殊商品，特殊到没有土地供给就无法完成产品制造的商品。在土地面积有限的情况下，批量生产住房，加大供给是不切实际的。特别对于人口众多的国家和地区来说，都不敢也不可能把住房当成一种完全意义上的商品投放到市场中去。于是，我们可以看到，像香港这类土地狭小，人口密度较大的地区，都把住房市场分为政府掌控和市场掌握两种形态，力图在市场竞争与兼顾公平中寻找一条中间道路。这也是市场经济对于住房商品化的无奈与无助。

谁在造市谁在“造”价(3)

●住房保障底线何在？

显而易见，社会应保证大多数人都有房住。人们可以根据个人收入，量力而行地购买住房。只要有一种类型的住房需求，市场上就会对应着这种类型供给住房。并且，房屋价格应该和居民收入有所关联，让每一个想拥有住房的人，通过辛勤努力，就可以获得自己的住房。在这种情况下，住房已不再是完全意义上的商品，而是一种受政府严格约束，限户型、限价格、限区位的特殊商品。由这种特殊商品所决定的行业，将不再是支撑政府收入和经济发展的力量，而变成了极具社会保障性质的安抚性产业。但问题是，对于住房商品的消费，早已成为世界各国普遍认同的新的经济增长点。由住房商品交易所带动的其他行业的迅猛发展也有目共睹。如果一下子把住房商品转变为保障性的特殊商品，经济发展就会受到很大影响。这也是世界各国政治制度、经济发展和生活水平各异，但都毫无例外地把住房商品化看作是市场改革的先锋力量的根本原因。所以，这也是社会主义对于住房保障化的顾虑和犹豫。

归根结底问题就在于：到目前为止，我们还没有找到划分商品性住房和保障性住房的合理界限；没有找到市场经济与社会保障在房价问题上的结合点。或者说，既要让住房成为经济发展的支柱性产业，又希望它具有社会保障的基本职能；既要让它促进效率，又想让它兼顾公平；既希望政府干预房价增长过快，又不希望政府在经济问题上干预太多。所以，就出现了现在的局面，政府在尝试，市场在适应，更多的人在观望。

购房小贴士：经济适用房可以上市交易吗？

根据《经济适用房住房管理办法》第二十六条规定，经济适用房在取得房屋所有权证和土地使用权证一定年限后，方可按市价出售；

出售时，应当按当地同地段普通商品房与经济适用房的差价的一定比例向政府缴纳收益。具体年限和比例由市县人民政府确定。

理智看待房价

在各种会议上、各大论坛中、各个能够让人们自由表达看法的场合里，呼吁政府采取有效措施，制止房价上涨，或是压低房价的呼声此起彼伏。为什么房价会这么高，什么时候房价能够降下来？那些因为房价太高而买不起房的抱怨天天都能够听到。其实，不要说大家不知道房价什么时候可能回落，什么时候能够涨到头，就连天天与房地产业打交道、整日研究它的人，也从不轻易在房价上作预测，下结论。尽管房价回落是很多人所期盼的，但客观事实毕竟不容回避，所以，我们从不刻意逢迎、人云亦云地呼吁房价下跌，也希望大家在看待房价涨落这个问题上避免步入误区：

●不盲目不跟风

任何产业都会有发展、繁荣、衰退、萧条、复苏这样的发展阶段，从各项指标看，当前我国的房地产业还处于发展上升期，房价上涨是个常态，回落只是暂时现象，讨论房价下降并没有多大的现实意义。自2007年下半年至2008年初大半年的时间，其中经历了中央和各个地方政府为防止房价增幅过快而出台的许多调控政策，但北京五环内的房价依然从一万多点上升到一万三四；各地的房价也争相攀高，天价楼盘不断涌现。虽然很多人都不希望看到房价增长过快，但它还是以强劲的势头节节蹿升，让许多人望房兴叹。

●充分考虑需求对房价的影响力度

因为价格本身受需求与供给因素影响最为严重，而对于我国来说，供给能力着实有限，需求压力依然巨大。像我们这样一个人口众多，人均可利用土地严重不足的国家，又处于经济高速发展的时期，居民财富不断增长，适龄人群大规模走向社会……这一系列的条件都制约着我国住房市场实现供需平衡。虽然很多人都在抱怨房价太高，

买不起房子，但往往一个楼盘刚刚开盘，就被抢购一空。即使中间存在一定的售楼策略，但一房难求的现象在我们周围并不少见。

●理性看待由高房价引发的住房难问题

解决房地产业存在的问题，不应该从房价入手，以房价为解决问题的出发点，而且，也不能指望通过房价下跌来实现更多人的住房梦想。

我们以韩国为例。应该说，韩国是一个与我国经济发展情况、人民生活习俗、土地供给利用状况都十分相近的一个国家。其中首尔聚集了韩国大约四分之一的人口。虽然那里的楼盘远没有北京、上海这样的规模，但房价却高不可攀。一套100平方米的住宅，价格竟高达5亿韩元大概400万人民币(1元人民币合125韩元)，一名普通的国家公务员要购置这样一套住宅，需要工作30年左右。因此，在首尔，拥有私宅的人口仅占总人口的20%。在首尔的年轻人中，如果谁大学一毕业就买到了一套房子，那是很令人羡慕的事情。因此，刚毕业要步入社会的年轻人买不起房子很正常。对于住房这种昂贵的生活用品来说，必须用很长时间甚至一生的财富积累才可以获取到。所以，大家不要从房价上打主意，而应该从其他方面多做文章。政府大力提倡的廉租房的建设，房屋租赁市场的完善与发展，长租体制的起步与建立等，这些都是应对房价上涨的有力措施。

●不要寄希望于人为地操纵房价

房价本身是整个房地产业的晴雨表，价格涨落只是表象，是各方因素共同作用的最终结果，我们只能通过研究影响它的诸多因素来合理掌控它，并不能直接人为地去操纵价格。应该有这样一个认识：房价下跌，对谁都没有好处。银行贷款缩水，相关行业发展受阻，国民经济出现“拐点”，人民收入同比下降.....这些，都是房价下跌时所带来的相关效应。而且，根据世界其他国家的发展经验，住房市场的稳定、有序、合理发展，对一国经济的影响至关重要。所以，大家不应该抱有这样的希望，那就是期盼有一天房价一落千丈，由一万元跌回

到原来的两三千元。政府进行宏观调控，是要控制房价增速过快，而绝不是要把房价压到一定的价格范围。因此，衡量政府调控是否见效的标准，是要看房价增速的快慢，而并非房价本身。

以上四点，是在现实生活中，大家一谈起房价问题很容易走进的误区。我们要理性看待房价问题，更要理智看待买房问题。而且，最近政府为解决住房难问题而进行的舆论导向，也逐渐由购房转为租房，这就是很了不起的转变。我们的城市土地有限，人口增速很快，人人都在市中心买套住房，既不现实也不容易。所以，有钱租好房子，没钱租差房子。大家要做房子的主人，切不可让房子牵着鼻子走，把人生最好的一段时光都献给了“房奴生涯”，否则这辈子可就活亏了。

认识房价要有国际视野

很多人都在埋怨房价为何居高不下，但如果只盯住国内市场看，未免太不“全球化”了。殊不知房价走高是国际的大气候，中国的小气候。在全球房价普遍看涨的环境下，中国房市也免不了要受其影响。

谁在造市谁在“造”价(4)

●房价走高是一种世界性现象

从亚洲金融危机以后，世界各地市场普遍复苏，并且迎来了千年之交的黄金时代。面对消费者信心的恢复，不动产作为投资与保值增值的首选产品，越来越受到众多商家与买者的看好。特别是在物权保障较为完善的国家，人们更视住房为天然的经济堡垒，把拥有住房作为持续投资和保证收益的一种方式。英国《经济学家》杂志2004年曾对20个国家或地区房地产市场进行调查，发现11个国家或地区第三季度的房地产价格比去年同期上涨10%左右，其中南非增幅达35%，香港增幅为31%。过去3年中，发达国家房地产总体增值约20万亿美元，而在1997年至1999年间，仅增值10万亿美元。正是在这一大背景下，由需求带动消费、因消费拉动房价上涨成为世界各地房地产市场的普遍状况。特别是在一些人口密度大、人均可利用土地相对较低、经济繁荣发达、物流交运系统完善的大城市和核心城市，房价更是被大量购买者和投资者一路追捧，不断高升。伦敦、东京、纽约、汉城、多伦多、巴黎、悉尼、香港等许多世界级大城市，更是受到全球眼光的瞩目和世界资本的关注。所以，北京人到香港去，千万别说北京房价高，要不香港人都笑了；香港人到英国去，千万别说房价高，否则英国人都笑了；英国人到纽约去，千万别说房价高，否则嘴上说英语，却不是英国人都笑了！

●推动世界房价走高的五个因素

分析世界性房价走高，不难发现有以下几个方面的因素：

居民购买力提升导致房屋需求量增大。要知道，在全球经济复苏的前提下，世界绝大多数国家的人均收入水平都有所提高，部分国家和地区的居民收入更是有了翻番的现象。这种收入的增多对于拉动消费的作用是巨大的，给房屋市场无疑注入了一针强心剂。况且现在人

们文化水平越来越高，知道总存钱不是办法，得想个主意出来让钱生钱，于是投资房市便成了最直接的想法。

人们对经济乐观预期使更多人选择房地产作为投资对象。经济持续增长、全球合作加剧、资本世界范围内运作，诸如此类的环境都让人们对未来充满信心。这让很多人看好明天的经济前景，并开始为使自己的资本短期内实现增长而广泛投资。

房地产投资高收益吸引了更多人的目光。毕竟在房价持续走高的形势下，购买房屋后，无论是出租还是转售，都可以让房屋的持有人获得增值收益。因此，也就有更多的人盯上了这片收益高、风险小的投资热土。

聚集效应提升了核心城市房屋价格。越是经济发达的大城市、核心城市，就越吸引人们去那里工作、生活；而大城市所聚集的人越多，对住房的需求越旺盛，房价也就越高。北京、东京、首尔、香港、纽约、伦敦.....哪个国际化大都市不是在延续这条老路？这种水涨船高的恶性循环进一步加剧了大城市的房价飙升。

资本全球流动炒热了区域房地产业。随着资本世界范围内的流动，哪里有投资升值的空间，资本就流向哪里。特别是在一些全球性的金融、资本中心城市里，更是到处可见国际资本运作的身影。用全球的资本在区域地段上竞争楼盘，房价焉有不涨的道理？

可见，全球性房价上涨并非偶然事件，它既是由全球经济的持续发展导致的，也与各国的政治经济制度密切相关。当世界房价都在竞相上涨的同时，我们很难要求中国的房价“风景这边独好”。特别在今天中国经济与世界经济渐渐融为一体的时候，就更不允许中国的房价“一枝独跌”了。

不妨让我们再看几个国家的情况吧：

●英国房价

英国房价在走出1996年的房地产泡沫低谷后，开始以每年8%的涨幅回升。从2001年起，英国以每年20%的房价增速跃居世界房价年度

涨幅之首。

2006年3月，英国房价大幅上升1.1%，年率上升5.3%，为前10个月最大年率涨幅，平均单位房价(由房产总价除以供给建筑面积)达到16.2083万英镑，较上年同时期高出8000英镑。4月，上升幅度为2%，再次让所有人跌破眼镜。伦敦的平均房价已经突破了30万英镑大关，这已经超出了一个英国普通人二十年的年均收入。应该说，需求旺盛、供给不足是过去十几年来推动英国房价一直呈上升势头的重要因素。与其他经济强国相比，英国的住宅不仅陈旧且新建房屋少。逐日增长的出生人口和外来移民给英国的房地产市场带来了很大压力。2001年，在房地产价格上升最快的时候，英国新建住房却是自第二次世界大战以来最少的。

●日本房价

现在的东京市中心，大致相当于上海的徐家汇。在东京品川站周边步行9分钟范围内，买一套新造的公寓单元，40楼的高层，实用面积80平米，两间朝南，带停车位，约4千万至5千万日元。按建筑面积算，每平米4万人民币，21世纪之初此类房价每平方米只为2.5万人民币。

东京的银座地区素来以寸土寸金闻名，这里的地价更是持续暴涨，2004年创下了每平米1272万日元的天价，连续18年位居日本高价土地榜首。在东京房地产涨价之前的2000年，日本东京都当局公布的《东京土地2000》资料显示，2000年度(至2001年3月)东京都新建按户出售公寓的平均价格为4482万日元(300万人民币)，为工薪阶层平均年收入的5.8倍(2000年东京都工薪阶层的平均年收入是773万日元，约50万人民币)。

●韩国房价

21世纪之初，首尔的房价，一套90多平方米的住宅，价格为1.5亿至2.5亿韩元(相当于人民币100万至165万)，而且韩国人认为一名普通的国家公务员要购置这样一套住宅，需要工作15年至18年，太贵了。

2007年韩国房地产大涨，这样的房子估计市价在3亿韩元左右，房价也在每平米2万人民币左右。首尔最好的江南区，相当有名的云黛公寓一套195平方米的房子售价11亿韩元，相当于730万人民币，也就是每平方米在4万人民币左右。

首尔寸土寸金，再加上首尔开发余地有限，使得不动产投机商经常“兴风作浪”。所以韩国政府规定，一户只能拥有一处住宅。卢武铉执政后，开始向不动产投机开刀。尽管之后房价有所下调，但首尔人仍然怨声载道。卢武铉总统下决心迁都，不仅可缓解交通难、人口膨胀等问题，对不动产投机也将是一个沉重打击。据预测，行政首都迁出汉城后，汉城房价将大幅下降，百姓对此寄予厚望。为防止迁都过程中出现新的“土地违章开发”和“不动产投机”，韩国政府已将忠清南北道地区的11个市、郡规定为“土地交易监视区”。新行政首都选址一旦确定，该地区将被定为“新规划区”，禁止滥开发和不动产投机。

谁在造市谁在“造”价(5)

●为什么拿美国比

当世界房价同步飙升的时候，似乎只有美国“按兵不动”。在全球各地相继冒出房屋“天价”的时候，美国房价却悄然出现了下滑的趋势(虽然其众多核心城市的房价依旧上涨迅猛，比如说纽约、旧金山、迈阿密等)。虽然这种暂时性房价下滑是由多方面原因造成的，但我们却不能因此把中、美两国的房价相提并论。首先是因为美国是一个人少地多的国家，供求平衡决定了该国房价的平稳发展，有涨有跌；其次，美国的人居观念与亚洲国家不同，人们更爱居住在偏远安静的郊区，而不愿意拥挤在繁华的都市，这就使得美国的住房需求在整个国土上呈分散化，没有集中在某些大城市中；再次，美国住房体系比较完善，买房并非所有居民的唯一选择，美国既有“价值连城”的超级豪华公寓，也有价格和租金相对比较便宜的合作公寓，而且，美国还有相当完善的住房保障制度，通过居住法及租金控制政策，限制租金年增长率(不能超过某一限度)，这在一定程度上缓和了房价上涨和住房矛盾，虽然从2007年开始，由于次级贷款影响，美国经济出现了短时间减速，但房价却仍然岿然不动；最后，美国的贫富差距、城乡差距、经济发达地区和欠发达地区的差距不大，房价始终保持在绝大多数国民年收入的 n 倍($n \leq 7$)之内，使得房价问题并没有出现焦点化，人们在辛苦奋斗几年之后，依旧可以拥有自己满意的住房。

【决策建议】

人们也总在房价涨跌、买与不买间徘徊。但在徘徊间，房价又在上涨。无论是我们接受，还是反对，房价上涨不仅是一个中国现象，也是一个世界性现象，只要城市经济在增长，城市人口在增加，房价就会上涨。因此，我们要理性看待房价问题，更要理智看待买房问题。

现在房价比较高，但仍有很多中年人，甚至年轻人，日夜奔波在挣钱买房或还房贷的第一线：无止境地压低生活标准，缩减生活成本，只为了能够买得到、买得起一套房子。应该认识到，买房子是需要量力而行的事情，没有这个能力，千万不要去买。

我们的生活质量也绝对不取决于是否拥有房子这一条标准，生活中还有许许多多有意思、有意义的事情，有钱了还可以去旅游、休闲、购物、改善饮食。对于房子来说，能买得起就买，买不起就租。

购房小贴士：提防土地使用期限缩水

根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用年限为：居住用地70年；工业、教育、科技、文化等用地50年，商业、旅游、娱乐用地40年。由于房随地走，所以消费者在买房子时要特别注意土地使用期限。少数不良开发商企图瞒天过海，将40年商业用地的产权冒充70年的产权，将已经不足70年的产权说成是70年，因此，消费者在签订购买合同时一定要注意。此外，消费者在二手房买卖的时候，也应该注意土地使用剩余年限，以免蒙受损失。

“地王”地块：革了谁的命(1)

我国现在通货膨胀是否存在？我国现有的通货膨胀严重吗？通货膨胀对房价有何影响？我买的房子会不会贬值.....

通货膨胀，让本已难懂的房价更加扑朔迷离。

房价上涨是高地价造成的吗

一些媒体在报道某市房价上涨时，总是会强调这个市的地价是如何高，因此增加了房地产开发商的成本，高涨的地价导致了高涨的房价。这种观点对吗？事实上，这种认识是不正确的，就房价与地价的关系而言，是房价决定地价而不是地价决定房价。房价是由住房的供给与需求决定的，跟地价没有关系，现在的情况是老百姓的住房需求过旺拉升了房价，继而拉升了地价，房价决定地价。

地价上涨无疑会增大住房的建造成本，但住房的出售价格却与成本无关。商品的成本并不决定商品的价格，2007年底南方雪灾时蜡烛价格很容易地说明了这个问题。生产一支蜡烛的成本是固定的，约为5分钱，售价约为1毛。但是在南方一些遭遇严重雪灾，交通不便，停电数月的地区，蜡烛的价格却涨到了3块。蜡烛的成本没有变化，蜡烛供给与需求之间的矛盾却导致蜡烛的价格足足涨了30倍。对于房地产开发商来说，如果房子无人问津，他亏本也会卖掉；反之，如果很多人抢着要房子，就算他开发房子的成本为零，完全不要任何投入，他也会开出很高的价钱。土地成本会对下一轮房价产生影响，因为，如果这一次开发商的房子卖低了，他亏本了，下一次他就不会再开发房子了，这样一来，市场上的房子数量将变少，住房供给的减少将最终引起房价的上涨。

在目前体制下，一家开发商在云吞土地之后，蚕食开发；如果让土地市场充分竞争，多一些开发商拥有开发土地的权利，则会出现百花齐放的局面，对房市、房价的影响自然就不必说了。

但是，现实中的情形是，在招拍挂制度下，尤其是“地王”的形成造就了土地市场的彻底垄断，从政府来看，土地供应量增加了，而实际上，增加土地供应量不如增加土地供应客体，也就是将有限的土地让多几家开发商持有，这样，在住房市场上，土地转化为住房用地供应量就会相应增加。因此，考察土地与房价之间的关系，不能去考察地价与房价之间的关系，而应去看土地供应量能否影响房价。

既然土地招拍挂及“地王”造就了土地市场的彻底垄断，那么，“地王”推高房价也就成为必然。对于房价的影响因素，无非看其是否影响供给与需求。影响需求的因素我们不谈，来看看其影响供给的力量有多大。只有影响到供给，才能影响到价格。

土地供应量影响房价的机制在于：通过土地市场的供应量加大，形成住房市场上住房用地供应量的加大，从而成为影响住房供应量的因素，在其他情形不变的情况下，住房供应增加，房价下降。

购房小贴士：绿化率与绿地率不是一回事

绿化率是指绿化垂直投影面积的总和与小区用地的比率。绿地率指的是绿地面积的总和占小区用地的比率。简而言之，绿化率的概念较松，树的影子、种草的方砖都可以算作是绿化。而绿地则是实实在在的绿地。因此，小区的绿化率会比绿地率大很多，有很多楼盘项目在宣传时，故意混淆绿化率与绿地率，夸大小区的绿化面积，消费者在购房时一定要认清。

地王竞价越竞越高百姓住房梦越走越远

“地王”概念并不科学，一方面由于土地面积大、开发周期长、土地利用效率不高；另外，一大块土地给了一个开发商，也会导致不良的土地投机现象，令买房人遭受损失。

但遗憾的是，地王竞价越竞越高，百姓住房梦越走越远！

可以说，招牌挂出让土地的负面效应比协议出让产生的腐败还严重！

我们一直以为协议出让不利于形成公平竞争，而且还会产生腐败。但是，自从实现招拍挂以来，房价比以前涨得更快。由此出现了一个土地市场化与房价上涨的悖论。这种现象的出现，在经济学上是可以解释的。

●招拍挂让土地市场更垄断

考察一个市场是否充分竞争、是否有效率的最常见办法就是看买卖双方的数量。买卖双方的数量越多，市场竞争就越强，也就越具有效率，所谓效率就是价格达到均衡，均衡的价格是双方合意的价格，而不是很高的价格，价格高低不构成效率判断的基础。接下来我们来考察一下招拍挂前后土地市场的变化。

在招拍挂之前，尽管容易产生腐败，但土地的买卖双方却比较多。买方自不必说。由于土地的权力部门更加分散，各个权力部门都可以影响土地利用。虽然缺乏有形土地市场，但通过多个口径、多种渠道、多种办法，大家都可以用各种各样的办法拿到地，因此市场上的土地供应量也就多一些，而且大凡协议出让土地，地价都不是很高，政府提供的土地数量多，所以土地价格低在情理之中。一句话，招拍挂之前，“龙有龙道，蛇有蛇路”，政府可以从多种途径拿出土地，而开发商则可以从多种渠道中拿到土地，这样的结果是，土地供应比较充足，地价比较低，房价也比较低(但并不是说地价决定房价，而是土地供应量影响房价)。

但招拍挂之后情形就变了。所有的土地都集中在了一个土地交易的有形市场，这样，原有的多头土地供应被彻底堵死；买方在有形市场上形成表象竞争，但并不是真正的市场竞争，所有的人都去竞争一个东西，那么就不是合理的价格了，而是垄断价格。更重要的是，与协议出让最大的不同是，在招拍挂制度下，仅有一个卖家，最终也只有一个买家。

●地王出现，地荒也同时产生

在开协议出让时，地荒问题要小得多。但自从招拍挂之后，大多数开发商每天都在喊地荒，老百姓都指责开发商假喊，但事实上，开发商是对的。地王的出现也意味着最大程度的地荒也将同时产生。可以同样用上述原理来解释地荒出现的原因。

“地王”的背后有两大特征：一是所推出来的地块面积大；二是与此对应交易金额大。这两个特点已经基本上把众多中小开发商拒之门外。因此，今天地王的推出，地方政府可以冠冕堂皇地推脱其土地供应量小的责任，也封了广大中小开发商的叫喊。

但地王与地荒有什么关系呢？越是大的地块，大的开发商越具有资本优势，越是可以将开发周期放缓，因此，地方政府在推出地王的背后，对竞地成功的开发商最具意义的就是增加土地储备，而不是增加房市供应量。因为，在一个特定的区域内，在一个住房市场供不应求的时候，只有一家或少有几家开发商开发住宅时，垄断市场的差别定价原理就越有意义。也就是说，住房供应量一定是少推，且不说土地开发进程慢一点本身就可以带来可观的土地增值效应，单单说，开发商拿到土地后大规模开发，在住房产品推出来之后，相对于一个区域来说，购房者总量是一定的，开发商同期多开发楼盘，就意味着自己跟自己竞争。

因此，在房市中地王仅对竞地成功开发商具有土地储备和土地增值意义。对于市场上的土地需求量来说，没有任何意义；对于土地市场的充分竞争性来说，没有任何意义。

政府频频推出地王，但众多开发商仍然缺地，广大老百姓仍然缺房。

“地王”地块：革了谁的命(2)

●老百姓住房梦离现实越来越远

话说到这里，结论就很明显了：

土地招拍挂，让土地市场走向垄断！

垄断的土地市场上，具有实力的开发商垄断住房市场上的供应量，从而使房价高涨！

在土地与住房市场上垄断的结果是，住房产品具有差别性，只有能支付起垄断价格的购房者才可能买得起房！

目前的国内住房市场就是如此，只有有实力的人才能买得起房，开发商说给富人盖房子，是说了句大实话！如果哪天开发商说盖房子都是为穷人的，那才成了“真实的谎言”。

老百姓离住房梦越来越远！

房价与需求双高双升根源在于土地制度瓶颈

新政前中国房市之“怪状”的确令大众费解：房价高且不断上扬，需求大而持续攀升。这种“双高双升”的“乱市”局面让人无所适从，“吉芬之谜”也正是由于类似的表象而被随意套于中国房市，商品房是低档品、必需品乃至吉芬商品的错误观点随之传播。在理论上证伪上述错误观点之后，我们还必须找到房市“双高双升”的根源。

说得比较理论些，就是在富有竞争的市场中，商品价格是由供求双方在讨价还价过程中形成的。如果一种商品供不应求，那么市场中的供给者就有话语权，价格就会比购买者的期望值略高；反之，若一种商品供过于求，那么购买者就更接近于“上帝”身份，价格就会低于供给者的期望值。这是大众所熟知的经济学常识。商品房由于其具有商品属性(区别于经济适用房、廉租房而言)而适用于上述规律，加之自身某些特质而具有以下特点：从短期来看，由于商品房的生产周期长，商品房供给相对稳定，因此商品房在短期内供给缺乏弹性。当需求突然增加，供给却不能在短期内相应增加时，在供不应求的情况下

价格趋于上升；当需求突然下降，由于住房商品的不可移动性，过多的供给不可能运到其他地区销售而出现供过于求，导致商品房价格下降。

●土地资源紧缺

随着时间的推移，市场上释放出来的供不应求和高价格的信息会被投资者所捕捉，由此，大量资金、原材料和人力被高额利润吸引至商品房市场，会增加新开发项目的数量和完工速度，由此增加了市场上的商品房供给量，从而缓解供求矛盾，并促使房价回落；反之，如果供大于求，则会使得部分企业在一定的时间内逐渐退出市场，从而使得市场供应量逐渐减少，房价逐渐回升。

随着深圳、上海、北京等城市居民收入不断攀升，购买力大大增强，在满足了对一般消费品的需求后，对不动产的需求大幅提升。与此相适应，中国城市住房制度的改革也基本进入市场化成长期，住房主要由市场提供与调节。但是，由于计划性的土地供应制度与市场经济中的商品房市场供求制度二者之间的矛盾制约了房地产业与市场的健康发展：作为商品房的关键上游要素——土地仍由政府独家垄断并按计划方式行事，而商品房的供求则完全由市场决定。新政前的房市过热，其根源就在于土地供应的短缺制约了商品房的供应量，房价高企是商品房供不应求矛盾的必然结果。

土地的计划供应从根本上说是与市场不相容的。在某个地区或某个时期内，它不是因为供应量减少而造成地荒及地价上升，就是因为供应量加大而造成土地贱卖和土地资源浪费。因为行业主管部门对耕地保护国策的从严执行而导致住宅建设用地供应量减少，从而引起了住宅市场的地荒和地价上升；而地方政府大借“开发区”兴起的圈地热同时又造成了土地资源配置的极端不公平及浪费。所不同的是，在住宅市场的地荒中，政府再次从老百姓收入中抽了租、征了税；而政府圈地则是某些地方政府拿上国家或集体的土地造就了众多商家的利润和亿万富翁，同时也造就了很多“失地”农民。有人认为是开发商囤积

土地造成了商品房供应不足，但必须清楚的是，正是土地供应不足才会引起开发商具有强烈囤积土地、炒地皮以牟取巨额利润的倾向。因此，土地供应制度已远远不能适应社会主义市场经济的要求。

而且，还不能忽视，市场经济健康运行的一个因素是分散决策，千千万万个买者和卖者依照各自的判断进行决策。这种好处在于将风险进行了分摊，同时也将分散的市场信息能被个体及时发现并快速反应，从而使得资源进行最有效率地配置。

在市场经济的分散决策中，预期起着极为重要的作用。房市供不应求的矛盾必然引起房价走高，此情形下也就必然引起购买者对未来走势进行理性预期：如果预期这种房价上升是一种短期现象，一定时间过后会趋于回落，那么这种预期的结果会驱动购房者步入观望阶段；如果预期这种房价上升是一种长期现象，观望的结果是房价继续上涨的话，那么购房者就会在短期内尽快实现购买，以减少价格上涨带来的利润损失。

●新政影响土地

新政前房价持续上涨而需求不落，其原因一方面在于前文所讲的房价上涨会引起购房者对商品房结构组合向下调整而不会引起需求量的下降(《中国房地产报》2005年10月31日第24版)，另一方面即在于预期因素。新政出台之前，已经处于高位的房价不仅没有让购房者退缩，反而形成了一种普遍预期：虽然价格已经很高，但它还会上涨，现在不买的话以后会更贵。这种预期极大地刺激了即期需求，使即期购房者坚定了购房信心，也使原计划远期购房者转为即期购房者。其中原计划远期购房者中，由三种力量形成：一部分人有现实购买力，他们一般都是中年人，有相当的物质基础积累，现在也不缺房，但可能会考虑子女而转为即期购买；一部分人虽然没有即期购买力，但可以利用现有银行住房信贷政策“透支”远期购买力而转化为现实购买力，从而转化为现实有效需求，这部分通常是城市中有较高收入的年轻人，有现实的住房实用需求，虽然他们中的大部分人目前以租房居

多，但购房热情不减；第三种力量也会因预期而加入到即期需求的行列中来，那就是单纯投资者。房地产已经越来越成为中上收入者投资理财的选择之一，不管是转手现房，还是装修后出租，只要投资者有足够的资本，不管是价格高或低，都会对商品房进行投资性行为，必须注意的是，资金对于投资者来说不是约束问题，这一点是其与自住购房者的重要区别。投资者所考虑的投资收益和成本，如果考虑到未来价格会上涨，无疑投资就会带来较高的回报。这三种力量使得购房需求进一步增加，也进一步加剧了供求矛盾，引起了价格的进一步上涨。

但是，由于房市地域性的特殊特点，预期房价下跌、购房者观望、房产成交量下跌、房子供应量增加等都可能是造成房市短期低迷的原因。在“金九银十”的黄金期，上海房市低迷，就有这种因素在起作用，在其他地区的房市中这种迹象则不太明显。

●制度瓶颈短期内难以解决，土地制度亟待“革命”

由于中国计划性的土地供应制度与市场化的商品房供求制度二者之间的不相容引发了房市供求矛盾，由此房价高企；三种由预期所引起的力量与庞大的即期需求力量汇聚在一起，就会推动需求的进一步增加，供求矛盾进一步激化，这是近两年来房价与需求“双高双升”的主要原因，也形成了“需求旺盛，供给不足——价格上涨——预期推动需求进一步增加——供求矛盾更加紧张——价格进一步上涨……”这样一个螺旋式上升的特殊现象。持吉芬商品论者对中国房市供求与价格关系的片面解读的根源即在于从这个螺旋式上升的复杂现象中只抽取了某一区间，盲人摸象的结论也就在所难免了。

“地王”地块：革了谁的命(3)

在土地不能完全商品化、市场化之前，中国房市发展瓶颈难以消失。如果不从土地制度的根本上来认识问题，那么中国房市供求矛盾问题不仅不会在短期内得以解决，预计相当长时期内仍无法解决。因为这不是单纯的供求矛盾，更不是住房结构矛盾，而是深层次的制度矛盾。对于土地制度的改革，需要决策部门从改革和发展的大局来“大胆假设，小心求证”，需要拿出市场化改革的魄力来。《物权法》草案的四次审议，已经表明了有关主体更加科学的发展观。

购房小贴士：怎样用简单的方法识别环保涂料

消费者如何在各种各样的装饰涂料中识别出环保涂料呢？

望即看外观，看说明书是否标明了主要成分，其中是否含有有毒物质，有何毒害等。

闻闻一下是否有刺激性气味。

问询问产品是否经过有关权威机构的检测，是否安全(一般权威机构是指质量技术监督局授权的机构)。

切即用手摸，感觉一下是否有烧灼感，手摸部位是否产生了红斑。

另外，涂料最好选无机或水溶性的；油漆宜选硝基及聚脂类产品，因为这类产品的有害成分挥发较快，成膜也快。其中，水溶性木器清漆和磁漆的环保效果最好，具有无毒无味、表面干燥速度快(仅1小时)、色彩丰富、颜色准确、符合环保要求的特点。

【决策建议】

随着国家日益紧张的土地调控政策，确保土地资源可持续利用，已经成为我国重要的基本国策。在这一情况下，城市建设用地供应必定有限，在招拍挂这一制度的约束下，土地价格飞涨早已成为不争的事实。

不仅如此，在可预见的城市发展中，可用来建设的土地越来越少，也就意味着土地越来越稀缺，只要城市人口在增长，那么对房产的需求就会上升，而面对上升的房产需要，土地供应就将一直处于不解渴的状况，地价也就会不断攀升。

在今天无论是在一线城市，还是在二线城市，城市拆迁过程中，在旧房改造或“城中村”治理过程中，一些原住民的经济利益问题凸显，拆迁补偿的标准问题也常常出现；同时，一些二线、三线新兴城镇发展中，也有不少土地使用权人在面临征地问题；此外，我们还看到，近些年来，一些“城里人”也更多地出现在了农村，进行土地承包等活动。无论何种情况，在土地上的增值性正在以一种比房产更加直接的方式变化。

威廉·配第说过，劳动是财富之父，土地是财富之母。土地始终是房地产业最为紧缺也是最为重要的资源。

无论你是城里人，还是乡里人，如果你想得到更多财富，不妨关注脚下的土地，在市场经济中，它是最原始财富！

附录：

房价之宋代野史

王昊

“房价”的幸福生活

南宋时有一对夫妇“GDP”，养了六个孩子，分别叫“水价”“菜价”“钢价”“肉价”“电价”“油价”和“房价”。其中，“房价”是老小。

“房价”人虽不大，却很机灵。很小的时候，由于其勤奋好学，为人谦和，十分孝顺父母“GDP”，因此，博得了乡里乡外的一致好评。在他十岁之前，身高体重每年都有增长，身体发育很平稳，大人们看着这小孩一天天地长大，心里有说不出的高兴。

他的叔叔“投资”说：“房价”长大后，一定是咱家的顶梁柱，我现在要对他好一些，老了还指望他呢。

他的婶子“银行”说：以后“房价”的衣食住行，就全包在我身上了，只要有我的一口饭吃，就肯定有他一口粥喝。

虽然乡里有些像“投机”“炒房”“泡沫”等几个坏小孩老欺负他，但由于他一直是父母的乖乖孩，很听父母的话，因此，并没有学坏。相反，在家那几年，他认认真真地跟着村里的老先生“计划”学知识，长本领。不出几年，“房价”就成了熟读兵书，力大善射的好少年了，还经常帮街坊邻里的穷乡亲们发财致富。

又过了三年，“房价”十三岁了。虽然乡亲们都说“房价”越长越不如小时候可爱，好玩了，但他爹妈却不以为然。这时候的“房价”，虽然年龄小，可怎么看怎么像个大小伙子了。也许是从小受到众星捧月般地追捧，让他有了种天生的优越感，加之“投机”“炒房”等几个小混混也长大了，所以他偶尔也上蹦下跳地调皮一下，出几个坏点子让村头李大爷的孙子“北海”吃点亏。李大爷看着孙子受欺负，越想越生气。于是，请来了村长“调控”叔叔，来好好管教管教这几个乳臭未干就想出风头、要门面的小家伙。

还别说，“调控”叔叔还真有两下子，三下五除二就把这几个调皮？给收拾了。并且，还制定了几条村规，来约束他们。“房价”一看没辙了，只好夹起尾巴老老实实在地跟在“调控”叔叔的后面，嘟嘟囔囔地说：“叔叔让做什么就做什么，叔叔不让我长大我就不长了……”

又过了几年，看着别的父母都把自家的孩子送到“市场”办的学校里读书了，“房价”他妈对他爹说：“我说孩儿他爹啊，你看，咱村新来的年轻人‘市场’多有本事，听说人家是什么海龟，太有才啦。‘市场’在咱村成立了个学校，不管什么孩子，只要送进他那学校，过几年出来保准是个万元户。要不，咱也把咱宝贝儿送进去？”老头子干咳了两声，点点头算是同意了。

于是，临把“房价”送进去前，爹对他说：“孩子，你也大了，该是让你自己出去闯一闯的时候了。不过，现在兵荒马乱的年代，你还太小，我跟你娘做主，让你先跟‘市场’学两年，学成后再出去。”

果然，“房价”在“市场”办的学校里，学到了一身好本领，个头也一个劲地猛涨，让老两口看在眼里，乐在心里。父母觉得儿子大了，到了成家立业的时候了。况且这一年村长“调控”叔叔也发话了：“村里的小孩，除了刘婶的孩子‘福利分房’因患肺炎得了重病外，其余的都可以自立门户了……”

自从自立了门户后，“房价”长得更快了，往家里交的也最多，老两口私下里说：这么多的孩子里，就属“油价”和“房价”长得最快了，特别是咱宝贝儿子“房价”，这个头就快赶上姚明了。

没过两年，到谈婚论嫁的年龄了，老两口又张罗着给“房价”娶媳妇。先是村东头李婶来提亲，介绍了个本村的姑娘“家电”，老两口嫌人家穷，相不中；又来了村西头王大娘给介绍邻村的“期货”姑娘，老两口嫌人家胖，又相不中……挑来挑去，最后挑中了县城里来的金凤凰“股市”小姐。“股市”小姐身材出众，长相靓丽，每天的追随者少说也得有万儿八千。更有甚者，每天早上从9:30“股市”小姐一出门，两个眼就一眨不眨地盯着人家，还生怕人家有个三长两短呢。

就这样，“房价”和“股市”喜结连理；

就这样，“房价”开始了幸福的生活……

撼山易、撼房价难

“地王”地块：革了谁的命(4)

话说南宋那个叫“房价”的小伙子婚后不到几年，国家形势每况愈下，村里村外到处都是填不饱肚子的难民，连前几年稍微有些富裕的“房价”一家，也渐渐有些吃不消了。

原来，偏居北疆的游牧民族，比如说居于大漠之中的“购房者”，隐居在森林中的“租房者”和驰骋于塞北高原的“炒房团”常常犯边南侵，掠夺城池、哄抢财宝，广大中原地区的老百姓顿时处于水深火热之中。好在“房价”也是有为青年，从小就有“匡济天下，救弱民于水火，挽大厦之将倾”的宏伟志向，于是，便报名参了军。

由于“房价”自幼熟读兵书，力大善射。所以应征入伍后，凭借智勇双全和过人的胆识，在战斗中屡立奇功。不久，就被升为统帅。他所率领的由各地“楼盘”、“商品房”所组成的“房价军”纪律严明、指挥统一、战斗力很强。“房价”为它的部队制定了铁的纪律，谁敢擅自降价一角一分，马上处死；就连各地的父母官，也不敢小视他们。

这时候，整个中原大地，一共有两支队伍驰骋纵横，一个就是“房价”率领的部队，另一支则是由他的哥哥“油价”率领的兵团。

话说“房价”升为统帅的第二年，各地的“购房者”侵扰上海、宁波后，想渡江北归，“房价”率兵堵截，屡战屡胜。青岛一战，打得“购房者”落荒而逃。第三年，大批“购房者”又入侵海口，而此时“房价”率领的部队人数远远不及对方。但“房价”坐镇不乱，果断地指挥部队，使出了障眼法，让整个“房价”队伍忽高忽低，上下震荡，果真，“购房者”摸不着头绪，又不敢贸然兴兵，悄悄退却。

经过两次战斗，“房价”的队伍在同行中声名鹊起，很多人都称他是常胜将军。而“房价”本人经过几年的军旅生涯，也越发成熟自信。

就在他被誉为最具潜力的“价格统帅”的这一年，他的对手，“购房者”兵团的大门上，贴出了一首名为《房价厉害》的词：

“房价攀升，各市地纷纷看涨。购房者，仰天长啸，我买不起。十五年来持续涨，百万千万不算贵。莫等他人买后，无处住。

“需求多，供给少；这局面，何时了！踏破铁鞋不见房。有人几套不算多，有人半间无觅处。何时房价有回落，天知道。”

两次战斗之后，“房价”主动出击，大破各处“租房者”和“炒房团”。一时间，大江南北，英雄谁敌手？其间，朝廷曾主动下令，让“房价”原地待命，不要再涨，可“购房者”和“炒房团”以及新近加入的“自建房”等在持续观望后，再度出击。于是，“房价”又重整队伍，以精锐部队“天价房”进驻各地。入侵的“自建房”“炒房团”等一看局势不妙，又节节溃退。而“房价军”却声势大振，锐不可当。以至于“购房者”“租房者”和“炒房团”等纷纷感叹：“撼山易，撼房价难啊！”

购房小贴士：怎么辨别真假业主？

为了防止上当受骗，在二手房买卖时，一定要检查业主的房屋产权证，还要查看业主的身份证原件。为了保证这些证件不是伪造的，最好再到房管所、居委会或者物业部门了解该房屋的产权情况，必要的时候还可以拿自己的身份证或委托律师到房地产管理登记部门查阅出租房屋的产权登记情况。

宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标(1)

从1998年到现在，我国房地产业已经走过了迅速发展的10年，如果说前几年市场还比较听政府的话，从2002年以后，政策开始被市场牵着鼻子走了。“70/90m²”、“37号文”、“24号文”等，一个个眼花缭乱的政策让人们相信政府调控房市的热情。但热情过后，留下的却依然是家家那本难念的买房经。当住房成为人们生存和生活的必备基础的时候，当越来越少的土地去承载日渐增长的人口的时候，当住房质量已经和生活质量联系得越发紧密的时候，买房卖房已不知不觉地成了人生的第一大事。一句话：我们都应当关心房地产。

调控政策发力过猛会损害经济健康运行

●调控政策立意已然逼近科学

调控政策就像一剂药。

经过几年来宏观调控的不断试探，房地产政策正在向合意性逼近。

几年来的宏观调控，我们曾经一直在供应上下猛药，忽略了住房的投资属性。有限的土地供应不抵市场预期所推动的需求力量上涨。

我们还应清楚地反思，过去的几年来，我们曾一味地批评开发商所谓的“暴利”和“捂盘”，让其成为“过街老鼠”，以为开发商“迫于压力”会下调价格或释盘放量，但事实证明，在利益激励面前，人人都是投机者。

几年的教训告诉我们，调控供求，必须靠改变人们的激励因素，而不是道德劝诫。

过去我们曾认为住房市场化能解决所有老百姓的住房问题，所以在民生性的廉租房、经济适用房上重视不足。但是，市场并不提供免费蛋糕。

2007年8月初国务院出台《关于解决城市低收入家庭住房困难问题的通知》以后，政府明确了其公共服务职能。随后，央行与银监会联

合出台了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，既从供应上抑制住房开发，也抑制购房需求，找准了房市干预的切入点。

●争论一度将政策引入歧途

按照央行《通知》来看，贷款主体应以个人为单位，因为文件中从来就没有提及家庭。

然而，一场关于以个人还是以家庭为贷款主体的争论被媒体“炒”起之后，对政策的理解便发生了偏向：一些中小银行为拓展市场，率先以个人为单位；以中国建设银行为首的国有商业银行则表示要以家庭为单位。同样的政策，不一样的理解。国有大商业银行以家庭为单位，可能试图借机消除潜在的危机，相比之下，中小银行的风险可能要小得多。除此之外，国有商业银行在执行宏观调控政策时显然会比中小银行更多地考虑央行的调控意图，甚至是政策意图。

●谨慎调控政策发力过猛

找到了病因不等于能治好病，还要看药剂的配合，药量的适度。央行与银监会的《通知》在金融方面同时对房地产市场上的供求双方发力，这在房地产宏观调控政策上还是首次。因此，我们必须对房贷新政的政策效应予以充分关注。

不可否认的是，当前房贷新政中包含着调控的科学、合理性。但是，流动性过剩、资本市场过度繁荣、通货膨胀压力增大也是央行和银监会两部门此番出台新政的重要原因。多重背景驱使央行从信贷上下重手不言而喻。但在当前中国经济结构中，房地产业仍是不可替代的重要产业。如果我们在房地产市场上同时对供应与需求下力过猛，极有可能损害中国经济增长的基础。这是因为，房市供给对于信贷政策极为敏感。从严的信贷政策会直接影响到开发企业在土地市场上的拿地与储备、在房地产市场上的开发与销售。当前，许多房地产开发企业选择上市融资，就是出于规避信贷政策风险。但是，到目前为止，通过银行融资仍然是房地产开发的主要手段。从严的信贷政策必将影响到供给。

我们在不考虑需求因素变化的前提下分析一下市场的反应：如果需求保持不变，对房地产开发信贷、土地储备的融资限制将不可避免地影响以后的市场供应量，那么供给减少有可能使房价趋于上升。

但是，从房贷新政对需求的影响来看，提高第二套首付比例可以有效抑制投资需求。因此，我们必须综合考虑供求双方的变化，这使得结果变得很复杂。房地产市场上供求双双下降，其结果将取决于供求双方的变化力量均势：如果需求下降大于供应下降，那么，目前房市供不应求的状况会发生逆转，市场上有可能会出现供过于求，房价将下降；反之，房市供不应求的状况不会改变，房价将继续保持高位。但是，无论哪一条，房地产总量都将会下降，这意味着目前房地产业将趋于收缩，并通过传导机制影响到中国经济总体水平。如果考虑到中国宏观调控政策一贯的原则，则这种危险性就会更大。

购房小贴士：订金与定金不是一回事

在售楼书验完以后要签订认购书，要交定？，这时购房人要注意，认购书里的定金和订金含义不同。定金属担保方式的一种，给付定金的一方不履行义务无权要求返还定金，收受定金一方不履行义务应该双倍返还定金。而订金对合同不起担保作用，为预付款性款项。定金具有惩罚性，订金没有惩罚性，所以，在认购书中写的定金一定要分清是哪个“定”(订)。

货币政策VS旺盛需求

央行10年来最强的货币政策“组合拳”终于出台了，它通过上调金融机构人民币存贷款基准利率、上调存款类金融机构人民币存款准备金率和扩大银行间即期外汇市场人民币兑美元交易价的浮动幅度，来向大众传达政府防止经济过热、抑制股市过度炒作和房价虚高、保持经济稳定及健康发展的坚强决心。

●货币政策一路小跑，不料却“赶动”了房市

从2004年10月29日开始，央行自1996年八次下调贷款利率后首次加息，自此拉开了新一轮的加息序幕。2005年3月17日、2006年4月28

日、2006年8月19日、2007年3月18日和2007年的5月19日，近3年的时间里，央行连续六次加息，其中有五次直接调整了存贷款基准利率。不可否认，连续加息会对投资者的投资热情和收益信心给予一定的警示，但由于央行采取的是小步快跑的货币政策，这就让居民对持续加息产生了必要的心理预期，也对由此进入的加息周期有了必要的心理准备。

从房市来看，以10万元贷款10年期等额还贷为例，2004年加息前年利率为4.02%，月供是1062.61元；而2007年3月18日加息以后下限利率5.74%(最高为7.11%)，月供则为1112.3元，月供增加了仅50元。虽然持续加息能够不断提高还款金额，但对于迫切需要住房的人来说，每月增加的一二百元的月供金额又怎能超过房价平均年增10%给心理带来的巨大压力呢？所以，即使由加息而造成的还款金额逐步提升，也依旧不会让买房的脚步停滞不前，或许它能够促进居民加大首付力度和提前还款的能力。

所以，遍览历次出台的货币政策，不难发现，单靠货币政策的调整对房市的影响越来越弱。因为每次由于加息而导致的月供增多远远赶不上房价飙升的速度。

宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标(2)

特别对于房地产开发企业来说，加息意味着开发商的融资成本加大，贷款的负担加重，利润空间缩小。据悉，开发企业的开发贷款一般都在1年以上，经过过去的五次加息后，其贷款基准利率由2004年10月29日加息前的5.31%，提到6.39%，贷款利率上调了1.08个百分点。以开发企业年贷款10亿元为例，一年增加还款1080万元。而开发企业要想保证既得收益的持续增长，就要千方百计提高项目盈利能力、加快现金回笼和资金周转效率等，从另一个层面上来说，是不是又会把这笔账记到房价的头上呢，也就是说，它会不会通过提高房价来获取应得利润呢？可见，加息对房市来说是把双刃剑，既对消费者的买房行为略有警示，也对开发企业的赢利能力提出挑战。而我们担心的是，在民众和开发企业都已对连续加息做好准备的同时，这种货币政策还能起到应有的作用吗？

●反思政策之力

由此我们不禁想到了2003年前的八次降息。从1996年到2003年，央行共进行了八次降息。应该说，这一系列的降息措施，对当时拉动内需，刺激居民消费，深化企业改革，减轻企业负担起了一定的积极作用。但在当时的大环境下，由于国内投资产品的匮乏、资本市场的不完善和居民投资意识的欠缺，使得八次降息后，我国居民的存款余额不降反增，到2004年，我国的居民储蓄已高达119555.4亿元，与1991年相比，14年间这一数字增长了近17倍。可见，当时我国的居民消费并未因央行降息而呈现大规模的井喷模式，特别是股市长时间的低迷游走，更让众多跃跃欲试者的投资热情消失殆尽。相反，随着住房、金融、医疗卫生体制的深入改革，当越来越多的生活必需品需要居民买单以及各类生活产品的差异化日趋明显之后，中国的居民消费才被真正调动起来。在这一前提下，配合着央行的货币调控政策，由

需求拉动消费，由消费带动产出，由产出决定投资的经济模式才逐步建立起来。

可见，单纯的货币政策并不能对市场产生太大的影响。并且在中国现有的情况下，很多时候，它远不如制度措施、体制改革等大手笔的政策信息对中国经济的影响大。这也就是为什么历次货币政策的出台，都没有给房市带来较大影响，一个简单的“90平米政策”，反而在业内引起轩然大波的根本原因。要知道，我国民众依赖政策的历史远比依赖利率的时间长。当人们已经习惯看政策风向而相机行动的时候，又怎能要求大家遵循货币政策的一般规律呢？当然，对于目前的房市，到底是“重症”还是“轻疾”也众说纷纭。国家为避免经济有大的波动，而采取这种小步快跑的调控方式是可以理解的。但无论怎样说，面对汹涌澎湃的住房需求和投资热情，小步快跑的货币政策明显地呈现出雷声大雨点小的微弱态势。

所以，归根结底问题就在于，到目前为止，政府还不希望房市出现大起大落的局面。它既要让房地产成为经济发展的支柱性产业，又希望它能够帮忙解决部分群众的住房难问题；既要让它促进效率，又想让它兼顾公平；既希望通过干预来抑制房价增长过快，又不希望干预过多而破坏市场机制。所以，就出现了通过小步快跑的调控政策来不断试探市场反应的局面，也许在下几个加息之后，政府也会明白其对于调控房市的徒劳。但无论怎样说，这毕竟是对市场伤害最小的一种调控方式，从这个意义上讲，我们宁要小步快跑式的，也不希望暴风骤雨般调控政策的来临。

“两个一千万”难为北京房市退烧

北京房价涨幅过快的事实终于没有能挺过北京“两会”。无论是市民、人大代表，还是各级官员，都对房市表示出了高度关注。北京市委书记和市长的表态让市民略感解渴：首先是时任代市长的王岐山在总结2006年政府工作时坦言，北京房价增长过快，将采取措施抑制房价过快增长。后来是市委书记刘淇表示政府要在3年内，建立1000万

平方米经济适用房、1000万平方米限价房。据称，“两个一千万”是为了对房价起到一定的控制作用。这一消息被解读为北京政府“救市”的两招。

但是，深入分析北京楼市的问题，仍不容乐观。“两个一千万”的救市政策也许无法起到退烧作用。

供求矛盾，实乃北京当局难承之重！

北京房价一路走高，其背后隐藏着一个事实：北京的房价是全球的购买力推动的。

除了北京本地的住房需求外，国内京外和外国(机构与人)都是北京住房市场上强有力的住房需求因素。

在这三方需求中，推动房价走高的原因又是投资需求。

因此，面对全国乃至全球的购房需求，有限的北京土地供应自然也就无法解决紧张的供求关系了，房价上涨无法避免！

●“限外令”是有效的需求管理型政策

自2006年新政以来，政府开始意识到北京房市供求矛盾中的涉外因素，2006年7月21日市建委紧急出台了《关于境外机构、个人购买商品房网签约有关问题的紧急通知》，开启了住房市场的限外令。这一政策有效地遏制了外籍人士的投资性购买(包括投机性需求)。2007年2月2日北京市建委出台《关于规范境外机构和境外个人购买商品房的的通知》，将“限外令”从“紧急状态”转为更加细化和规范化、可操作的常态政策，可以预计，这一限外政策将有效地治理外资购房中的投资因素和投机因素。这一政策从宏观调控上来看是一种需求管理型政策，将有效地减少房市中的有效需求。

限制“京外需求”应成为北京房市政策考虑的因素。

仅仅限制外籍人购房是难以从根本上缓解北京房市需求压力的。北京的政治、经济、文化等区位优势是吸引京外人士购房的重要因素。近几年来，大量的京外人涌入京城购房。庞大的“国内京外”群体

来京购房更是推高北京房价的重要因素。事实上，如果能把这部分需求控制住，北京房价即可控制住。

那么，北京房市该不该对京外需求设限呢？

我认为从目前来看，有以下两个理由可以支持此策：

其一，当前北京房价高居不下，京外需求是一大重要原因，而京外购房的投资性很强，自住型理由不是很充分，房屋利用效率低。其中还不乏百姓关注的与收入不平等(行业性)、腐败(官商结合型)相关的在京投资性置业。

其二，北京宜居型城市的可持续发展必须控制人口，因此，不能单纯向刚性的需求妥协，应该走向管理型政策，控制住房需求，而不是加大土地供应量。近二十年来，北京常住人口增加了553万人，年均增加27.7万人，尤其是近三年，北京每年增加居住半年以上人口41.5万人。如此下去，北京将“人满为患”，何谈宜居。

●经济适用房和限价房政策要防止矫枉过正

北京市政府的政策取向表达了一个良好的政府愿望。但是，从政策目标与效果来看，要防止矫枉过正。

北京市的经济适用房的问题不仅仅在于供不应求，而是无效供应。去二手房的买卖与租赁市场调查一番就可清楚，为何有限的经济适用房供应却能成为二手房市场的一大主体。如果不改变这种状况，那么有限的经济适用房与限价房对于模糊不清的需求者来说是没有意义的，北京老百姓的住房难问题仍然得不到解决。

因此，在大力推出“两个一千万”之前，政府部门应尽快出台新的经济适用房细则，而且必须做到以下几点，方能堵住房市漏洞：

第一，尽快推出“内循环”制度细则，将经济适用房的产权回收，切断经济适用房上市交易的出口。目前有大量的经济适用房在二手房的买卖市场交易，这是不符合中国住房保障制度的，经济适用房绝对不应作为谋利的手段、投资的工具。

宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标(3)

第二，对已购经济适用房人员的收入进行严格的动态监测与核查，对违规购买(如提供虚假信息等)的经济适用房(如房主收入高于中低水平者)进行强制性回购，使之进入“内循环”体系。

第三，对申请经济适用房者的资格设限门槛提高，一是将收入上限下调，北京市建委提出的4万元上限标准是比较科学的；二是要从单纯的收入指标扩大至收入、群体(如保证拆迁、城中村整治、危房等特殊群体)，还应对居民的在京生活年限来进行限制。如首都高校林立，每年留京的高校毕业生及外地进京毕业生数量庞大，他们也是经济适用房的需求者。但是，从一个城市生态来看，城市青年不应成为城市新建住房的主力军，人力资源的流动性有利于增强城市的人力资本质量，也有利于城市经济的发展。如果城市青年在政策上享受到住房的优惠，从客观上会由于住房而导致人口流动性下降，造成北京人口的只进不出的人口增长压力。事实上，北京在这几年的房市中，就已经走到了这一恶性循环的境地。因此，经济适用房可以对在京工作和生活年限上设限，如规定在京生活与工作五年方可享受经济适用房政策。

因此，综观北京房市局面，房地产政策应从供应管理型向需求管理型转变，有限的土地资源“细水长流”，同时通过需求管理可以大大减少对房市的有效需求，从而可以有效地缓解北京房市的供求矛盾，尽快实现房价的稳定。

购房小贴士：五证两书是怎么一回事？

一个是建设用地规划许可证，第二是建设工程规划许可证，第三是建设工程开工证，第四是国有土地使用证，第五是商品房预售许可证，简称叫“五证”。其中前两个证是由市规划委员会核发的，工程开工证是由市建委核发的，国有土地使用证和商品房预售许可证是由市土地资源和房屋管理局核发的。“两书”是开发商在竣工验收合格时通

知购房者入住之后提供的两份法律文件，一个是住宅质量保证书，一个是住宅使用说明书。

一个房屋完整的法律文件在购房的过程中应该查验五证，同时收房子的时候应该有两书。还有更重要的是产权证，拿到产权证，整个购房所有的法律文件就应该算齐备了。

房地产政策随意变动之困

●大国要避免两种行为：政策的随意变动与统一行动。

2007年2月11日，经济学界闻名的“中国经济50人论坛”2007年年会在京举行，年会的主题是：“大国发展中面临的挑战”。“大国发展”“大国崛起”成为近来国内学术界与媒体的热门词。

然而，北京大学海闻教授的一席话直击大国发展中的软肋。他讲道：

“大国是具有绝对经济量控制的国家。中国10年前应该讲不是大国，而现在是。大国不会对国际市场有影响。

“既然存在大国特征，我们必须要避免两种行为：一是政策的随意变动；二是一个政策的统一行动。小国可以做，大国不能这么做，因为大国的总量太大了。如果有一个政策下去以后，各个省都这么做，那么所带来的伤害是非常严重的。

“我们处在转型发展过程中，千万不能在面临市场转型的时候马上想到政府调控、政府控制，政府控制从来不是解决问题的最好办法。”

可以毫不夸张地说，大国发展中的这一软肋在房地产业发展中尤为突出，房地产政策中的随意变动与“一刀切”已经给房地产业带来了严重的后果。建设部《90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》从出台到废止仅几个小时，却让行业备受愚弄。这是房地产政策中随意变动的典型，而“90平米、70%”的“一刀切”、整齐划一则也是让人不敢苟同。

《90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》指出，90平方米以下的中小套型并不等于低品质住宅，中小套型同样可以建成适用、舒

适、安全和美观的住宅。为了鼓励住宅建筑的节能节地设计，在90平方米为标准基数的情况下，各地区根据实际冷热程度不一，实际的套型标准略有调整。

然而，仅仅过了几个小时，建设部网站又突然公布《关于征求90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)意见的函》的说明：“近日发布的《90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》，不符合国务院办公厅和建设部文件要求，经研究决定，对《关于征求90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》予以废止。”

●政策稳定有多重要？

在制度经济学中，政策是一种规则，它所起到的最重要的作用在于限制着人们可能采取的机会主义行为，因此，凡规则我们都称之为制度。

为什么需要规则或制度呢？新制度经济学认为，现代经济是一个复杂的演化系统，在满足人类丰富而多变的目的上，它的效能依赖于各种规则。因为各种规则的建立有利于限制人们可能在经济生活中采取的机会主义行为。机会主义是一种不确定性，比如货到不付款、签约不履约，这在任何经济生活中都很难去用信用或自律来完全保证，这就必须依靠强制。因此，强制性的规则就在于抑制不确定性的机会主义，让试图机会主义的人有所顾忌。比如，买卖双方之间的规则，那就是一手交钱，一手交货，违约都必须承担相应责任，如赔付违约金之类的。

但是，规则如何才能起到真正的约束性呢？要让试图机会主义的人有所顾忌而不敢越雷池一步，规则就必须有强制力，必须有效力，说了不算的规则等于没有规则，因此，规则必须有权威。而权威在于什么地方？那就是老百姓常讲的“说话算数”，一言九鼎方为重。

但是，言归言，做归做，“口说无凭”恰恰就会给机会主义者一种机会。因此，保证规则被遵守的最有效手段就是强制性。正是如此，我们可以看到古代社会中广泛使用的私刑，剁掉盗窃者的双手，就是

抑制小偷盗窃的极端做法，让他不敢老“挂念”着别人家的东西。但是，从文明的角度来看，这种私刑是不文明、不人道的。而且对私刑的滥用最终是大家都不安全，不知道什么时候会挨闷棍。这种让人不安全的做法同样难以保证规则的有效和权威，世道便进入一种哲学家霍布斯所称的“丛林世界”：

“在没有国家制度时，每个人都是其他个人的敌人，他想尽办法偷抢人家的财产，也想尽办法不被别人偷抢，在这种没有国家制度的条件下，大量资源被用于从事偷抢和防止被偷抢的活动，因此生产活动不可能发达起来，而偷抢在结成人群的团体之间发生时，就是丛林战争与丛林世界。”

因此，在制度经济学中，一个文明社会只能有一个“合法的暴力从业者”，那就是国家。只有国家才拥有合法的强制性，它的作用就是制约并保证规则的普遍实行，保证违规者付出代价，从而最大限度上避免机会主义行为。这样，社会中的人与人之间的交易就大大降低了不确定性，而大大方便了交易，从而降低了交易成本，使得经济健康发展，民富而国强就可以实现了。

这就是新制度经济学中对于规则、制度、国家之间关系的一个模型或者假说，它说明了国家在规则上的重要性。但是，它没有说明如何来保证国家不会出现机会主义行为，如果政策出现机会主义，那么后果将会是如何呢？

政策出现机会主义，也就是政策的随意性。它的最大后果就是降低政策的有效性，因为人们不知道它还会不会变动，而这种结果的背后是政策的制定者——政府的权威下降。因此，这种政策的随意性和政府权威的下降就会反过来增加企业与个人在经济生活中决策的困难，让它们在寻找规则时无所适从，这就大大增加了交易成本，使得企业和个人的决策成本增加，而且随意性政策还会带来企业或个人在决策之后因变动带来的损失增加，这都无益于个人、企业，也无益于

社会。因此，老百姓常说：坏政策不如好政策，无政策不如坏政策。但是，政策变动比无政策不见得好多少。

宏观政策：炒房买房不能没有房市风向标(4)

以这次的文件出台为例。

《90平方米以下住宅设计要点(征求意见稿)》是不是建设部出台的？如果是的话，是谁研究出来的？如果不是的话，又是谁让它挂在官方网站上的？

如果是的话，用了多久研究这份要点？为何会不符合建设部文件要求？这是不是出现了低级错误？这么重要的事情，专门投入人力、物力的研究成果和已经推出来的文件为什么会不符合要求？

如果是的话，那么它出台是否已经“经研究决定”了呢？如果是经研究决定的话，那么前一个“经研究决定(公布)”与后一个“经研究决定(废止)”是什么关系？负总责的是谁？为什么从建设部出来的声音前后不一致？

代表着这一《要点》的主管部门几小时前出台，而同样代表着这一《要点》的主管部门又紧急废止。作为一个行业的主管部门，权威在哪里？这是近年来，行业主管部门中极少发生的情况，但房地产业却出现了。

这种规则制定者的内在混乱只告诉了民众一个结果，那就是政策本身是混乱的，是不确定的，是不审慎的，是不严肃的。我们暂且不说政策本身，就从政策的出台过程来看，规则的制定就已经显得混乱不堪，缺乏严肃性了。

有这么不负责的行为，党和政府的房地产宏观调控政策又如何能落在实处呢？有这么不负责的行为，党和政府关于房地产业的支柱产业又如何能健康、持续发展呢？

政策的随意变动，伤害了我们执政党在人民群众中的威信和中央政府的权威性，房地产行业主管部门应吸取教训，不要拿民众的信任当儿戏，不要拿中央政府的权威当儿戏，不要做不利于房地产业健康发展的事！

【决策建议】

中国房地产市场是政策性很强的一个市场。一定意义上讲，关注政策就是关注市场，关注政策就是关注变化。“70/90m²”、“37号文”、“24号文”等，每一个政策的出台都有它特殊的背景与意义；同样，每一个政策的出台都预示着房市未来的走向。因此，关注政策就是关注你的买房生涯。

那么，如何关注政策呢？关注政策对房地产供给与需求的影响。如何判断呢？抓住一条主线：即无论是开发商，还是购房者，都是趋利避害的。如果一项政策会提高开发商的成本，比如提高利率、减少土地供应等，都会使得房地产市场上土地以及房子的供应减少，那么房价就会更加上涨；反之，如果土地供应充裕，同时也有一些政策旨在抑制需求，如提高消费者的首付比例等，则会减少市场需求，从而对抑制房价就比较有利。因此，在购房决策中应准确判断一项政策究竟对房价产生何种影响。

同时，也要注意，政府的政策具有一定的滞后性，就像服一剂药之后，它要发挥作用的话需要一定的时间。过去的几年，是房地产“新政”的几年，房地产政策出台十分密集，今后将不会再有这种情况，因此房地产政策将会趋于平稳，对政策的判断和把握是有利的。

购房小贴士：买房的基本步骤

签《购房协议书》、《预售房合同书》。

交定金、有关税费。

带齐资料到房产公司按揭部办理申请、预售合同贴图盖章，房地产交易所检索合同，办产权收件大致需10天。

按揭部打印合同、公司盖章1~2天。

购房人填写借款申请表，带齐资料去银行审核。

银行初审、全面审核。

签约。

交保险费。

银行放贷、项目开始。

借款人每月按合同向银行还款。

贷款全部结清。

取回借款合同。

地产业：国民经济的“带头大哥”(1)

从1998年住房制度改革以来，中国房地产业的兴起和住房消费的升温，带动了中国经济的强劲增长。并且，由于房地产产业链条长，可以带动原材料、家用电器等耐用消费品、住宅装修业、服务业等一系列产业的发展，其促进经济全面发展的重要作用，是其他产业无法比拟的。但是，还有一种说法，要取消房地产业的支柱地位，认为房地产业对中国经济的影响过大，对银行信贷和金融资本的依赖过大。

房地产业还是不是国民经济的“带头大哥”

2007年4月，国家发改委下属研究院一课题组出炉了一份报告，主张取消房地产业的支柱产业地位，这的确让人有些惊诧。原先早就有人发表过此言论，但不是没有较强的专业背景，就是明显的“愤青”行为，不值得去讨论。可国家发改委下属研究院以课题组名义来发布报告，就值得我们去关注了。

然而，这份题为《宏观调控：重点调整过剩流动性的流向》的报告，其观点和论证同样让人啼笑皆非，用一句2007年社会流行语，真是“太有才了”！报告提出过剩流动性主要集中在房地产领域，房地产长期过度增长带来房价过快增长，引起民怨。因此报告主张对房地产商征收暴利税或空置税，并放弃把房地产作为支柱产业。如此逻辑，着实让人无法接受，发现其尚未触及到问题的要害，便已走进了一条死胡同。

●流动性问题归罪于房地产业是哭错了坟头

自中国城镇住房制度改革以来，中国房地产业的发展不仅在量上解决了住房需求问题，也有效地提高了住房质量。但是近年来，由于我国经济保持了快速发展，居民家庭收入水平显著提高，城市化进程加快。城镇住房市场上供求矛盾日益突出，加之商品房具有与股票类似的资本品属性，在房市供求矛盾中夹杂着投机需求，加之城市征地与拆迁引起了大量的住房被动需求，因此，房市上出现了供不应求、

价格高企的情形。而与此同时，由于住房保障制度改革以来，有关部门在经济适用房和廉租房政策的制定与落实上不到位，致使近年来低收入家庭的住房问题日益突出，引起了社会不满。面对此问题，政府需要一方面继续积极地推行房地产市场健康发展，另一方面，着力解决低收入家庭住房难这样的社会问题。

中国的经济与社会问题非常复杂，产业结构问题、金融问题、体制问题等，都交织在了一起，绝不是任何一个单个产业可以负责的。让房地产市场买整个社会欠下的账，是否太过偏激了呢？

●经济问题与社会问题两手都要硬

房地产业是个经济问题，作为经济问题，它当然首要的且主要的功能就是经济性的，即效率性的。与此对应，房地产政策就是一种经济政策，其目的旨在保持房地产业的健康、持续发展。良好的房地产业发展的标志便是市场信号——价格。当价格上涨过快时，说明市场上供不应求，这时我们就要看是什么原因导致价格上涨的了：如果是供给减少，我们就要考虑是否影响市场加大供应量；如果是投机，我们就要考虑影响市场供求因素，抑制投机性交易的过度膨胀等。因此和任何其他宏观经济政策一样，房地产政策也具有逆风向行事的特点，通过政策对市场进行干预，来影响房价平衡运行。这样，这个市场就能保持平稳发展。

住房问题是个社会问题，一定意义上讲，社会问题主要涉及到公平问题。作为社会问题的住房问题，必须解决社会低收入家庭人人享有住房权的问题，即政府应保证每个人都有适足的住房条件，而不至于“生活得不体面”，经济适用房、廉租房等相关政策，就是要保证低收入家庭拥有适足的住房权。这是联合国相关文件精神所阐述的，也是我国政府承诺过的政府责任，也是西方发达国家政府普遍实行的社会政策。所谓社会政策，按照英国社会学家希尔的定义，即“影响福利的政策行为”，“不仅是出于人道主义的考虑去满足需要，它还是对社会动荡做出的反应”。从学科角度上说，社会政策学发轫于经济学，是

一门经济学与社会学的交叉学科，但从根本上来说，社会政策学是应对社会问题的产物。从世界范围来看，世界各国的住房政策都被看作是社会政策的一个重要组成部分。而住房问题与就业问题一起，被视为社会和经济紧密结合的两大领域。

我国现行住房政策所反映出的问题，最深刻的就是社会保障功能的弱化。如前所述，这个问题有着深刻的历史原因：我国的住房政策改革是以市场化为取向，与英美等发达国家的“天然”市场经济国家大不相同。这样两条完全相反的路径导致当西方国家将住房问题作为社会问题来对待时，我们却开始从计划经济下的福利主义向市场主义过渡，将住房问题作为一项经济体制改革看待；当西方国家政府大力解决住房问题时，我国却开始把住房由政府推向市场。在此背景下，我国的住房制度改革具有强烈的经济改革倾向，而住房政策的社会政策功能弱化。另外，从学科发展的角度来看，我国社会政策学发展相对滞后于经济政策学，也在一定程度上使得住房政策偏向于经济政策。

因此，当前在我国房地产业相关的问题上，事实上存在着两类不同性质的问题，即经济问题(房地产业问题)和社会问题(低收入家庭住房问题)，应对这两类问题的政策也应区分为两类：经济政策(房地产政策)和社会政策(住房政策)。将社会问题强加在经济问题上是不科学的，将社会政策与经济政策混为一谈也不是科学的。

●谈支柱产业本身就是一种落后思维

自市场化改革以来，支柱产业问题就开始受到理论界的批判，因为，所谓支柱产业，是计划经济体制的产物，将产业划分为支柱或重点等层次，即意味着政府在一定期限内，会动用计划的手段即国家有限的资源来大力发展某一特定产业。但是，市场化改革以来，资源的配置也逐渐由计划转向市场。今天，政府在谈某某产业为支柱产业时，其意义也不可同日而语，很大程度上表明政府对某一产业对经济增长贡献的一种认同，在调控中对这一产业的发展在政策导向上加以重视。从这个意义上讲，支柱产业这个概念取消与否都意义不大。

话说回来，发改委正是最“钟情”于产业政策的部门，从目前来看，发改委在产业政策中仍起着主导作用。

如果认可取消房地产业支柱地位的话，不如取消所有行业的产业政策“有色眼镜”，让市场在资源配置中发挥真正的作用；如果更进一步的话，多余的决策部门也可大大裁撤，比如研究机构就用不着在行政机构里挂靠了，到市场上大显其专业化研究水平、才能，靠市场吃饭，这样，民间对政府政策的影响就会增强一些，利益集团的影响就会少些，政府决策可能更民主、更科学、更有效。

地产业：国民经济的“带头大哥”(2)

购房小贴士：开发商所交付的商品房应该与样板房一致吗？

根据《商品房销售管理办法》的规定，房地产开发商销售商品房时设置样板房，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未做说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。因此，如果开发商没有相关说明，其所交付的房屋应与事先设置的样板房一致，否则算开发商违约。

房市离不开政府的培育

后调控时代如约来临了，既与从2002年以后飞速增长的房价有关，也是业界各方相互磨合、博弈的必然结果。中国的房地产市场，并非单纯的市场，一来由于住房这种商品非常特殊，它既没有可复制性也存在着供给的稀缺性；二来也是直到现在，它的行业职能也不甚清晰，到底是保障性多一些，还是市场化程度更进一步。城市动迁难问题、小产权房问题、房价居高不下问题、福利分房变向回潮问题.....纷繁芜杂的房地产市场，就像世人眼中的哈姆雷特一样，一千个人心中有一千个看法，一千个人心中有一千种思路。所以，后调控时代的价值演化，必然是价值多元化的舞台，必然是价值博弈与利益规则重新洗牌的时代。群雄逐鹿，公平与利益两争，到底谁是后调控时代的大赢家；到底房地产业能不能像人们想像中的那样：既要马儿愿意跑，又想马儿跑得好，还要马儿少吃草，还需要时间来进行检验。

纵观中国房地产业的发展历程，不能不说，政府一直是这个产业最坚定也是最忠实的支持者。开发商开发地产项目，而政府开发的则是整个产业。从房地产业呱呱坠地开始，政府就对这个晚生儿倍加呵护。每当它遇到困难、停滞不前的时候，政府就会接连出台几个福利政策，支持它，扶植它；而当它成长过快极不安分的时候，政府又会对其严加管教但却留有余地。遍览改革开放以来政府的各类文件，不

难发现，除了三农问题，就属房地产问题让政府费心思多，费纸墨多了。可见，中国的房地产业，是政府意志明显体现的产业，也是政府行为插手最多的产业。不过，随着房地产市场的日趋完善和多元利益主体的日益强大，今天的房市，早就没有了20世纪90年代的单纯与直接。并且，由于中国房地产业所承载的社会的、经济的、产业的责任越来越多，也让政府在对其进行调控的时候思虑再三，生怕伤着这个一手养大的金娃娃。因此，后调控时代的政府角色，必将夹在民生诉求与产业发展的中间，像一个和事佬一样照顾照顾这边，照应照应那边。因产业定位不明确而导致的房市波动，还会继续上演。特别是在建设和谐社会的今天，政府用心良苦地希望房市给民众一个喘息的空间，民众给房市一个自由发展的尺度。于是，后调控时代，注定是一个政策多出，但收效甚微的时代。

也正是基于政府对房地产业的强势作用，对于开发企业来讲，谁最能体会政府的意图，谁最能领会政府的思路，谁就将是发展得最好的企业。为什么开发商在谈论起政府政策来比某些官员还头头是道；为什么一个政策出台之后，要被业界反复咀嚼、反复体会。毫无疑问，顺者兴、逆者衰是中国千百年来文化沉淀中的精髓，最好的企业家往往是最懂得顺水行舟的操盘手。没有一个企业有勇气承担逆流而上所带来的风险与损失，特别是在我国，在一个房地产业主要由政府培育起来的模式里面，除了跟随，有时候别无选择。但是，需要注意一点，如今的开发企业，已经形成一个强大的甚至是不可忽视的利益集团。原来只从教科书中看到的西方国家利益集团干预公共政策的先例在我国也逐渐浮出水面。企业要发展，利润要保证，日渐激烈的商业竞争，让区域内的开发企业不约而同地有了一定默契，形成一些共鸣，发出一种声音。正是这种声音，成为了公共政策制定过程中必须予以考虑的因素，成为与民众诉求相抗衡的对应性产物。应该说，一个行业成熟的标志就是这个行业开始发出自己的声音，开始形成自己的理念，开始拥有自己的、与左右这个行业发展的各方主体相较量的

实力。而中国的开发企业，则处于逐步引领这个产业的关键时期，处于自己做主、自我发展的过渡性时期。也正因为如此，后调控时代的开发企业，必将是与政府博弈更加剧烈的利益主体，必将是一只披着羊皮的狼。如果中国的房地产开发企业不能在后调控时代正确找准自己的定位，把个人利益与政府利益和民众利益结合起来通盘考虑的话，后调控时代对于开发企业来讲，就是拿破仑?波拿巴的滑铁卢时代。

购房小贴士：内部认购的行为具有法律效力吗？

不少开发商为筹集开发资金，在尚没有获得《商品房预售许可证》等有关证件之前，在小范围内推出一种所谓“内部认购”的方式销售商品房。内部认购往往具有一定幅度的价格优惠。但便宜与风险共存，内部认购之类的行为违反国家法律法规，没有经过相关行政管理部门的把关，不受到法律的保护，一旦发生法律纠纷，购房者也很难得到法律救济。因此，购房者应当谨慎对待内部认购。

看不懂的“数出多门”

2007年4月，关于房价问题的广州数据与国家数据之间前后不一性引起了媒体与公众的广泛关注。根据广州市国土房管局的统计显示，广州3月份新建商品住房均价比2月份下降了700元，下降幅度达到9.1%；然而在国家发改委的《2007年一季度房地产市场运行情况》报告中，3月广州新建商品住房销售价格同比上涨8.6%，环比上涨了1.2%。对于两种数据的极大反差，广州方面随后以“结构性变化”予以解释，但此种解释随即被推导出“均价下降并非房价下降”的结论。显然，这一结论是有说服力的。

●是数据混乱，还是有人作秀？

是数据混乱引起广泛关注，还是如部分媒体所指出的那样，有人在广州房价问题上作秀？

从深层次来看，是我国房地产宏观调控后期所产生的一种地区房价治理泛政治化倾向：首先是地方行政主管官员向社会发出“暂时不买

房”的“道义劝告”；接着是进一步利用行政权力向社会发出强力政策调控及调控取向，以“完全有能力将房价压下来”的态度来影响市场预期，由此在一定程度上影响供求因素；直至进一步表明，房价问题是“政治问题”，从而动用更强有力的行政手段对房市“重拳出击”。

这就是房市问题泛政治化的路线图。

●房市问题泛政治化的毒害

然而，这种房市问题泛政治化倾向是极其有害的。当前在房市领域存在着房地产业的经济属性问题和住房的社会属性问题，这两类不同性质的问题可能通过经济政策和社会政策来有效治理，盲目地提高到政治高度，用行政干预来治理，不仅有损于房市的健康发展，也有害于住房问题的有效解决，而且对中国政治经济的发展都是十分有害的。

我们必须清楚地认识到，目前房市中存在着两类不同问题，即房地产业问题与住房问题。由于我国房地产业发展时间还不长，它是随着城市住房制度货币化、市场化改革而产生的。这项由上而下的制度改革，一方面促进了中国房地产业的高速发展，城市居民的住房数量和质量都有大幅度提升；另一方面，也带给我们一种片面的认识，即只要房地产市场健康发展，只要是市场经济，房地产业就应该且能够解决城市住房问题。这种认识扩大了房地产业的产业功能，忽视了住房问题的社会性。

地产业：国民经济的“带头大哥”(3)

●正本清源

房地产业的发展，一方面通过市场这只“看不见的手”向社会提供住房供给，另一方面也拉动了经济的快速增长。同时，房地产业由于其产品即住宅的资本密集性、土地及区位稀缺性、对宏观经济及政策极具敏感性等特点，在产业发展中容易出现或冷或热的波动情形。正因为如此，在房地产业发展中，需要科学的房地产业政策及宏观调控政策来引导，这些政策都是经济政策的范畴。有效的产业政策将有利于房地产业的健康持续发展，而有效的宏观调控政策将着力解决价格波动问题。同时，从政策的时效上来看，产业政策更具长期导向性，而任何经济调控政策都是短期性的。

因此，当前房地产业问题与住房问题两类不同性质问题的混淆，正是我们目前在调控政策中发生的偏差。科学地解决这两类问题需要我们深入地从社会科学的学科性质出发，而绝不是简单的泛政治化。房市问题的泛政治化倾向，在理论上是错误的，在政策上是有害的，这种政治化无论是作秀表象，还是高度的行政干预，都无益于房地产业的健康发展、无益于住房社会问题的有效解决，从根本上，是违背房地产新政的，也不利于经济社会的和谐发展。

购房小贴士：怎么选楼层

许多消费者在选楼层时往往大伤脑筋，而实际上对于购房者来说，没有最好，只有最合适。购房者应当根据自己的需求和价格承受能力来确定楼层。一般而言，楼层最高定价在中间偏上的那层以及6、8、18等特殊数字层，其他的楼层价格依次递减。而高楼层的优点是视野开阔、私密性好、空气清新；缺点是空气稀薄、难耐炎热与雨水。而低楼层利于承接地气、方便出入；但其缺点是废气与噪音多，光线、通风差，容易潮湿。

行政管制房价是饮鸩止渴

2007年上半年，政府干预房价成为人们讨论的焦点。

首先是广州市长要求大家先别买房，他保证将房价降下来，接着又有深圳市房管部门为抓交易秩序，决定现场办公，监督交易过程，与售楼小姐一同上下班。

地产业：国民经济的“带头大哥”(4)

南京市物价局更是绝妙，联合房管等6部门连续发出3个文件，对商品住宅实施以“政府指导价”为核心的价格监管制度：核准基准价、限定利润率、规定最高涨幅5%，并要求在售楼盘中尚未销售部分的最高价格，应低于2007年5月14日前该楼盘实际成交的最高价格。这一系列做法，导致了开发商的外逃，住房供应进一步减少，结局自然不言而喻。

南京市首开地方政府动用行政手段调控房价的做法引发了各界的高度关注和激烈争论，“政府干预房价是不是开倒车？”此类问题成为主流媒体关注的焦点。从“政府调控房价”到“政府干预房价”，这是一个极具重要性的信号：该是全面总结中国房市发展问题的时候了！也该是彻底反思中国房市宏观调控的时候了！

●行政干预意味着宏观调控失败

我们不得不承认这一事实：房价问题没有得到根本上的治理，尤其一线城市房价偏高、房价涨幅过快问题没有得到根本解决。

政府必须有勇气承认这一点，这是科学对待这一问题的前提！在承认这一点时，相关政府部门必须承认自身的问题，而不是一味地指责市场。经过了三年多的宏观调控，在经济学上，我们可以明确地说，这是一种政府失灵。房价依然上涨！

当前出现的某些地方政府行政干预房价行为，等同于宣告中央宏观调控的失效。如果是在经济手段上可以调控的，政府绝不会动用行政干预。而且，从经济学上讲，任何调控政策都具有短期性，其目标是如此，其目的也是如此。这是调控政策的一个内在特点，通过“逆风向行事”来调整经济在短期内的偏差。调控政策通过改变激励因素而影响个体决策，从而达到政策目标。

行政干预则是一种管制，通过动用权力来影响个体决策自由，从而达到政策目标，这是一种具有扭曲性的手段。因而其复杂性要大于

调控。即便在发达的市场经济国家、法制化国家，管制也是一种慎之又慎的备用手段。而在市场性、法制化都比较弱的国家，管制会造成更大的不公平与无效率。

●老百姓为什么喜欢行政干预？

行政干预就会有效吗？百姓把希望寄托在政府直接管制上，这是很危险的想法。

但细细想来，老百姓的逻辑简单：房价高，政府干预，房价被限制。如果承认这个逻辑，那么另外一个逻辑也必然成立：房价高，政府调控，房价被限制。同样的政府，调控若不能成功，管制就会成功吗？如果管制能成功，何必等三年？这是说不过去的。

学者反对行政干预房价，都是出于深层次的考虑。老百姓的逻辑简单是可以解释通的：今天房价高了自然想让政府管，无论怎么管，房价降了就好；明天肉价高了自然也会想让政府管，无论怎么管，肉价降了就好；后天牛肉面价格涨了自然也会想让政府管，无论怎么管，吃面时省了就好……

地产业：国民经济的“带头大哥”(5)

●不可忽视政府成本

通过公共权力的实行，来为个人节约成本。政府的执政成本被忽略不计了。

但是，学者必须考虑政府的执政成本。早在50年前，德国时任经济部长、经济学家路德维格·艾哈德就说过：“政府不是喂养于天国、产奶于大地的母牛”，忽视政府的执政成本、管制成本是一种很幼稚的错误。在法治不完善的社会里，绝对的权力只会带来绝对的腐败，而不是社会目标的实现。我们不妨听听理查德·爱泼斯坦曾说过的：“今天，我们越来越多地求助于行政控制，越来越少地接受交易。这种不幸的状态意味着，任何一个懂得政府行动越少、成就将越多的政党，都将在政治上获得巨大而可喜的发展机会”(理查德·爱泼斯坦：《用于复杂世界的简单规则》，1995年)。一些地方政府官员正是通过在这种公民对政府的依赖中获取权力、在行政干预中进行权力寻租的。也不妨听听教皇约翰·保罗二世在《百年献辞》(1991年)中说过的：“经济活动，尤其是市场经济中的活动，不可能在一个制度、司法和政治真空中进行。相反，它以受切实保障的个人自由和私人产权，以及稳定的货币和有效的公共服务为前提条件。因此，国家的首要任务是保护这样的安全，从而那些从事工作和生产的人都能享有其劳动的成果，并因此而受到鼓励去诚实而高效率地工作”。

把希望寄托在政府对房价的行政管制上无异于饮鸩止渴。

购房小贴士：什么是使用面积与公摊面积

开发商所称的商品房面积是套内建筑面积和公摊面积之和，套内建筑面积再减去墙体面积等才得到套内使用面积，即常说的地砖面积。因此，购房者在签订商品房买卖合同的时候，要把使用面积和公摊面积写清楚。这样才能有效地避免使用面积缩水，避免不必要的损失。一般来说，高层楼房的公摊面积要大于多层的公摊面积。高层公

摊系数一般在0.18~0.26之间，而多层的公摊系数则在0.11~0.16之间。

从地产繁荣看地产腐败

2007年7月，在网上读到郎咸平教授在多伦多的一篇演讲稿后，发现郎教授为中国房市找到了新的答案：郎教授认为中国房价高以及官员热衷房市管控是因为他们对母猪不感兴趣。

●繁荣与腐败共生

郎教授的理论是：中国行业发展与腐败有关，跟腐败有关的“一定是欣欣向荣”，反之，就会萧条。因此，在中国存在着一个非常奇特的经济体系，即萧条与膨胀同时存在。在中国，他认为房地产、公共建设、形象工程、基础建设、股票这些都是通胀部门；民营企业、养猪都是萧条，“干部对猪没有什么兴趣的”。

正是这种二元经济体系，使得“宏观调控政策在中国容易失效”，例如中央银行提升银行利率0.25%，过热的部门，很多都是政绩工程、形象工程，或者房地产，他们对过热绝对不感兴趣，“所以在膨胀的部门，你利率调高了以后还膨胀”。

反之，“萧条部门就不一样，萧条部门大部分是民营企业，民营企业向银行借不到钱的，他们的金融是通常的黑市。黑市是非常敏感的，当官方利率提高0.25%，黑市利润提高4倍，提高1%，这是什么结果呢？进一步打击了本身比较萧条的部门。利率调整以后，膨胀的部门更膨胀，萧条的部门更萧条”。

既然是如此，就可以理解猪肉价格为何上升了。他认为“第一个是猪瘟，第二个就是农民养猪的积极性不高。还有就是把大猪杀了之后，没有小猪，产生了猪肉荒，所以产生了猪肉价格上涨”。而且，这样一种体系会产生一种结果，使得经济中人们“对于实实在在投资信心不大，更愿意去拿这个钱炒股。”

郎教授认为，正是这种经济体系，导致了人们“对将要生产的猪都不想投资”，没有小猪，所以猪价上升。因此，可以总结为对母猪不感

兴趣。而正是这种对膨胀部门的热衷导致投资环境恶化与市场扭曲。

地产业：国民经济的“带头大哥”(6)

●房市腐败缘于法治不足

可以说郎教授的观点基本上是：房市中腐败问题严重，主要是某些地方政府官员对房地产，尤其是对卖地的热衷，推高了地价与房价，结成了官商勾结。官员们对猪没有兴趣，对房地产市场却有着止不住的管控兴趣，其结果必然会造就膨胀，必然推高房价。

中国房市问题不在于市场本身，也不在于开发商，而在于制度建设不足。同时，房地产市场中存在的腐败正是因为市场与法治建设不足，政府官员行政干预过度所致。

【决策建议】

从1998年住房制度改革以来，中国房地产业的兴起和住房消费的升温，带动了中国经济的强劲增长。并且，由于房地产产业链条长，可以带动原材料、家用电器等耐用消费品、住宅装修业、服务业等一系列产业的发展，其促进经济全面发展的重要作用，是其他产业无法比拟的。因此，房地产业在过去的十年里扮演了重要的产业角色。

但是，我们也要看到，房地产“黄金十年”已趋于尾声。过去十年中赚足的是地方政府、开发商和已经购房的百姓。而这个“赚足”中，隐含着过去十年房地产业发展中的制度缺陷。因此，一定意义上讲，过去十年的利益分配中，多少有点“浑水摸鱼”的味道。随着房地产制度与政策的建立健全，无论是哪一方，在房地产业的财富分配中，不可能再像从前了。因此，看着过去炒房子的人大赚钱，现在还想进去试水的人，有大有可能会被淹死。

一句话，作为一种发家致富的手段，房地产的作用正在下降。房市有风险，投资须谨慎，这是产业发展规律所致。

购房小贴士：购房洽谈的心理准备

我们都知道，谈判桌历来是斗智斗勇之地。买房虽非敌我交战，但双方的巨大利益却都由这面对面的交涉，讨价还价而促成。因此，

无论你是否具有辩驳的天资，在谈判过程中，你一定要学会控制自己的言语举止，有理、有节、有力地争取自己的利益，以稳重、成熟的心态，迎接对手热切而焦急的等待。如此，你一定会取得意想不到的功效。

附录：

十年

——改编陈奕迅《十年》